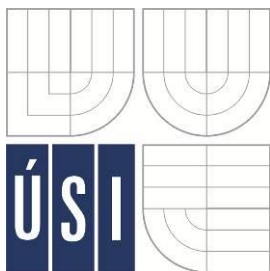


VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ

INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

SROVNÁNÍ VYBRANÝCH ZPŮSOBŮ OCENĚNÍ PRO NEMOVITOST TYPU POZEMEK V LOKALITĚ ZNOJMO

COMPARISON OF SELECTED METHODS OF LAND VALUATION IN THE LOCATION OF ZNOJMO

DIPLOMOVÁ PRÁCE
DIPLOMA THESIS

AUTOR PRÁCE
AUTHOR

BC. JOSEF ŠTOLA

VEDOUCÍ PRÁCE
SUPERVISOR

ING. PAVEL KLIKA

BRNO 2010

ZADÁNÍ VŠKP

ABSTRAKT

Předmětem mé diplomové práce je srovnání vybraných způsobů ocenění vhodných pro pozemky v lokalitě Znojmo, zhodnocení vhodnosti použitých metod ocenění ve srovnání s cenou za skutečně realizovaný prodej, navržení postupu pro stanovení ceny obvyklé a vyhodnocení nejvhodnější metody ocenění daného pozemku ve vybrané lokalitě. Pro tuto práci jsem si vybral pozemky, jejichž prodej byl v loňském roce realizován některou ze znojemských realitních kanceláří.

ABSTRACT

The subject of my thesis is a comparison of selected methods of measurement suitable for land in the Znojmo area, assess the appropriateness of valuation methods in comparison with the cost of actually realized by sale, devise a procedure for pricing and evaluating the most common method of valuation of land in the selected location. For this work I chose the land, the sale was conducted last year by one of Znojmo Realtors.

KLÍČOVÁ SLOVA

Pozemek, cena, metoda ocenění, účel užití, katastr nemovitostí, regulační plán, rozhodnutí o umístění stavby, územní souhlas, ohlášení stavebnímu úřadu, veřejnoprávní smlouva.

KEYWORDS

The land price method of valuation, the purpose of use, land real estate, regulatory plan, the decision on site location, land-use approval, reporting office building, a public contract.

BIBLIOGRAFICKÁ CITACE

ŠTOLA Josef. *Srovnání vybraných způsobů ocenění pro nemovitost typu pozemek v lokalitě Znojmo*. Brno, 2010. 91 s. , 5 s. příl. Vysoké učení technické v Brně. Ústav soudního inženýrství. Vedoucí diplomové práce Ing. Pavel Klika.

PROHLÁŠENÍ

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci zpracoval/a samostatně a že jsem uvedl/a všechny použité informační zdroje.

V Brně dne 26. 5. 2010

.....

podpis diplomanta

PODĚKOVÁNÍ

Na tomto místě bych chtěl poděkovat vedoucímu své diplomové práce Ing. Pavlu Klikovi za odborné vedení a trpělivý přístup při vytváření této diplomové práce. Dále bych chtěl poděkovat kolektivu Ústavu soudního inženýrství v Brně v čele s prof. Ing. Albertem Bradáčem, DrSc. za úsilí, které vynaložili k zavedení studia soudního inženýrství a uvedli tento nový studijní obor „do života“. V neposlední řadě bych chtěl také poděkovat kolektivu realitní kanceláře Premia reality s.r.o. ve Znojmě a realitní kanceláře Real Spektrum ve Znojmě za poskytnuté údaje jako podklad pro vznik této práce.

OBSAH:

1. ÚVOD	8
2. PRÁVNÍ TERMINOLOGIE	10
2.1 ZÁKLADNÍ POJMY Z OBLASTI ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ	15
3. METODY PRO OCEŇOVÁNÍ POZEMKŮ	CHYBA! ZÁLOŽKA NENÍ DEFINOVÁNA.8
3.1 OCEŇOVÁNÍ POZEMKŮ PODLE CENOVÉHO PŘEDPISU.....	18
3.2 OCEŇOVÁNÍ CENOVÝM POROVNÁNÍM	21
3.3 METODA TŘÍDY POLOHY	22
3.4 REZIDUÁLNÍ METODA	23
4. REGION ZNOJEMSKO	24
5. OCENĚNÍ	31
5.1 OCENĚNÍ PODLE CENOVÉHO PŘEDPISU	31
5.2 OCENĚNÍ CENOVÝM POROVNÁNÍM.....	32
5.3 OCENĚNÍ METODOU VÝNOSOVOU.....	32
5.4 ZÁKLADNÍ POJMY A METODIKA	32
5.5 MEZINÁRODNÍ OCEŇOVACÍ STANDARDY	36
5.6 POZEMEK V OBCI DYJÁKOVIČKY	38
5.6.1 OCENĚNÍ POZEMKU JAKO ZEMĚDĚLSKÝ POZEMEK.....	41
5.6.2 OCENĚNÍ POZEMKU JAKO NEZASTAVĚNÉHO POZEMKU URČENÉHO K ZASTAVĚNÍ	45
5.6.3 OCENĚNÍ POZEMKU JAKO STAVEBNÍHO POZEMKU	50
5.6.4 REKAPITULACE OCENĚNÍ POZEMKU 1054/6 V JEDNOTLIVÝCH FÁZÍCH	53
5.7 POZEMEK V OBCI ZNOJMO K.Ú. ZNOJMO-HRADIŠTĚ	55
5.7.1 OCENĚNÍ POZEMKU JAKO ZEMĚDĚLSKÝ POZEMEK.....	58
5.7.2 OCENĚNÍ POZEMKU JAKO NEZASTAVĚNÉHO POZEMKU URČENÉHO K ZASTAVĚNÍ	61
5.7.3 OCENĚNÍ POZEMKU JAKO STAVEBNÍHO POZEMKU	64
5.7.4 REKAPITULACE OCENĚNÍ POZEMKU 791/2 V JEDNOTLIVÝCH FÁZÍCH	68
5.8 POZEMEK V OBCI HLUBOKÉ MAŠŮVKY	70
5.8.1 OCENĚNÍ POZEMKU JAKO ZEMĚDĚLSKÝ POZEMEK.....	73
5.8.2 OCENĚNÍ POZEMKU JAKO NEZASTAVĚNÉHO POZEMKU URČENÉHO K ZASTAVĚNÍ	76
5.8.3 OCENĚNÍ POZEMKU JAKO STAVEBNÍHO POZEMKU	80
5.8.4 REKAPITULACE OCENĚNÍ POZEMKU 1626/2 V JEDNOTLIVÝCH FÁZÍCH	83
6. SITUACE NA TRHU S POZEMKY	84
6.1 OBECNÉ VLIVY PŮDOBÍČÍ NA CENU POZEMKU	84
6.2 POPIS SITUACE NA TRHU S POZEMKY V OKRESE ZNOJMO	85
6.2.1 CHARAKTERISTIKA OKRESU ZNOJMO	85
6.2.2 STRUKTURA DRUHŮ POZEMKU V OKRESE ZNOJMO	86
6.2.3 ANALÝZA CEN POZEMKŮ	86
7. ZÁVĚR	89
8. LITERATURA	91
9. PŘÍLOHY	92

1. ÚVOD

Úkolem této práce je provést srovnání různých způsobů ocenění vhodných pro vybraný typ nemovitosti a to pozemky ve zvolené lokalitě Znojmo.

Cílem práce je provést analýzu ke stanovení obvyklé ceny nemovitostí ve srovnání se skutečnou cenou (cenou za skutečně realizovaný prodej). Pro stanovení obvyklé ceny se využije metoda ocenění podle cenového předpisu a metoda cenového porovnání (metoda komparace). Výsledná cena z ocenění těmito metodami pak bude srovnána s cenou, která byla skutečně realizována při prodeji uvedených pozemků. Uvedené metody pro stanovení obvyklé ceny budou použity z toho důvodu, že jsou v praxi nejvíce používány. Výsledkem tohoto srovnání cen by mělo být vyhodnocení vhodnosti použití konkrétní metody pro daný pozemek v porovnání se skutečně realizovanou cenou.

Dále také provést vhodnou analýzu trhu s pozemky v lokalitě Znojmo a do přílohy vložit vyjádření dvou realitních kanceláří o tom, jak se obchoduje s pozemky v uvedené oblasti.

Další oblastí bude oblast související s právní terminologií související s problematikou pozemků – stavební zákon, katastrální zákon, občanský zákoník. Další podkapitola se bude věnovat oblasti územního plánování s vysvětlením základních pojmů souvisejících se samotným oceněním jako je územní plán, regulační plán či zásady územního rozvoje.

Další oblast bude věnovaná základním poznatkům z oblasti oceňování nemovitostí a to pozemků a uvedení všech základních metod, které se provádějí a to např. cenová mapa pozemků s praktickou ukázkou cenové mapy statutárního města Brna č. 8, dále ocenění cenovým porovnáním, indexovou porovnávací metodou, metodou třídy polohy, reziduální metoda.

Další část se zaměří na region Znojmsko s uvedením základních informací včetně několika základních map a fotek související s lokalitou (Vranovská přehrada, Znojmská vodní nádrž).

Nejdůležitější oblastí je oblast, která se bude zabývat samotnou činností ocenění. Ocenění je provedeno pro 4 pozemky v různých místech regionu Znojemska, jeden je v obci Dyjákovičky (cca 8 km od Znojma), dále je jeden pozemek přímo ve městě Znojmě, další pozemek je v blízkosti centra města Znojmo a to k.ú. Znojmo-Hradiště, a poslední pozemkem je pozemek, který je umístěn v obci Hluboké Mašůvky (cca 8 km od Znojma). Pro každý pozemek bude provedeno nejdříve ocenění podle cenového předpisu, poté bude provedeno ocenění cenovou komparací.

Další oblast bude věnovaná základním poznatkům z oblasti situace na trhu s pozemky, budou zde zmíněny základní pojmy – jako je cena, hodnota, různé ceny, které se využívají, co je ocenění. Dále co je tržní cena podle Mezinárodních oceňovacích předpisů (IVSC). Prezentace základních obecných vlivů působících na cenu pozemků. Po těchto základních věcech bude proveden popis a analýza situace na trhu s pozemky v lokalitě Znojmo, ze které vyplynou ceny pozemků (stavební pozemky pro výstavbu určenou pro bydlení, stavební pozemky pro výstavbu určenou pro komerční výstavbu, ceny pozemků zemědělských, ceny pozemků zahrad.

2. PRÁVNÍ TERMINOLOGIE

Pozemek je pojem, který je užíván v mnoha právních předpisech a každý předpis jej nějak definuje. Podle **Občanského zákoníku** (zákon č.40/1964 Sb., ve znění dalších předpisů) je pozemek věcí nemovitou.

Dále **katastrální zákon** (zákon č. 344/1992 Sb.) uvádí, že se **pozemky** evidují v katastru nemovitosti v podobě **parcel**.

Pozemky se člení:

- **zemědělské pozemky** (orná půda, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, trvalé travní porosty),
- **lesní pozemky**,
- **vodní plochy**,
- **zastavěné plochy a nádvoří**,

Katastr nemovitosti obsahuje vždy **druhy pozemků, čísla a výměry parcel**. Výměra parcely, která je uvedena v KN je nezávazný údaj. Podle **Katastrálního zákona** (zákon č. 344/1992 Sb.) se vymezují tyto pojmy:

- **pozemkem** – rozumí část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní správní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí držby, hranicí druhů pozemků, popř. rozhraním způsobu využití pozemků,
- **parcelou** – pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem,
- **stavební parcelou** – pozemek evidovaný v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří,
- **pozemkovou parcelou** – pozemek, který není stavební parcelou,
- **geometrickým určením** nemovitosti a katastrálního území – určení tvaru a rozměru nemovitosti a katastrálního území, vymezených jejich hranicemi v zobrazovací rovině,
- **polohovým určením nemovitosti a katastrálního území** – určení jejich polohy ve vztahu k ostatním nemovitostem a katastrálním územím,

- **výměrou parcely** – vyjádření plošného obsahu průmětu pozemku do zobrazovací roviny v plošných metrických jednotkách; velikost výměry vyplývá z geometrického určení pozemku a zaokrouhluje se na celé čtvereční metry. Výměra parcely je evidována s přesností danou metodami, kterými byla zjištěna; jejím zpřesněním nejsou dotčeny právní vztahy k pozemku,

Podle Stavebního zákona (zákon č. 183/2006 Sb.) se pak vymezují pojmy:

- **stavební pozemek** – pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím anebo regulačním plánem,
- **zastavěný stavební pozemek** – pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením, tvořící souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami,
- **nezastavitelný pozemek** – pozemek, jenž nelze zastavět na území obce, která nemá vydaný územní plán a to:
 1. pozemek veřejné zeleně a parku sloužící obecnému užívání;
 2. v intravilánu zemědělský pozemek nebo soubor sousedících zemědělských pozemků o výměře větší než 0,5 ha, s tím, že do tohoto souboru zemědělských pozemků se nezahrnují zahrady o výměře menší než 0,1 ha a pozemky, které jsou součástí zastavěných stavebních pozemků;
 3. v intravilánu lesní pozemek nebo soubor sousedících lesních pozemků o výměře větší než 0,5 ha,
- **zastavěným územím** – území vymezené územním plánem nebo postupem podle tohoto zákona; nemá-li obec takto vymezené zastavěné území, je zastavěným územím zastavěná část obce vymezená k 1. září 1966 a vyznačená v mapách evidence nemovitostí (dále jen "intravilán"),
- **nezastavěným územím** – pozemky nezahrnuté do zastavěného území nebo do zastavitelné plochy,
- **plochou** – část území tvořená pozemkem nebo souborem pozemků, která je vymezena v politice územního rozvoje, zásadách územního rozvoje nebo územním plánem, popřípadě v územně plánovacích podkladech s ohledem na stávající nebo požadovaný způsob jejího využití a její význam,
- **plochou nadmístního, popřípadě republikového významu** – plocha, která svým významem, rozsahem nebo využitím ovlivní území více obcí nebo více městských částí na území hlavního města Prahy, popřípadě území více krajů,

- **koridorem** – plocha vymezená pro umístění vedení dopravní a technické infrastruktury nebo opatření nestavební povahy,
- **zastavitelnou plochou** – plocha vymezená k zastavění v územním plánu nebo v zásadách územního rozvoje,
- **veřejnou infrastrukturou** – pozemky, stavby, zařízení, a to
 1. dopravní infrastruktura, například stavby pozemních komunikací, drah, vodních cest, letišť a s nimi souvisejících zařízení;
 2. technická infrastruktura, kterou jsou vedení a stavby a s nimi provozně související zařízení technického vybavení, například vodovody, vodojemy, kanalizace, čistírny odpadních vod, stavby a zařízení pro nakládání s odpady, trafostanice, energetické vedení, komunikační vedení veřejné komunikační sítě a elektronické komunikační zařízení veřejné komunikační sítě, produktovody;
 3. občanské vybavení, kterým jsou stavby, zařízení a pozemky sloužící například pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva; 4. veřejné prostranství¹⁾, zřizované nebo užívané ve veřejném zájmu,

Pro potřeby **oceňování** je důležité členění pozemků podle **zákona o oceňování majetku** (zákon č. 151/1997 Sb.). Podle § 9 se pozemky pro účely oceňování člení na:

- **stavební pozemky**, kterými jsou
 1. nezastavěné pozemky evidované v katastru nemovitostí v jednotlivých druzích pozemků, které byly vydaným územním rozhodnutím určeny k zastavění;¹⁰⁾ je-li zvláštním předpisem stanovena nejvyšší přípustná zastavěnost pozemku, je stavebním pozemkem pouze část odpovídající přípustnému limitu určenému k zastavění,
 2. pozemky evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří, v druhu pozemku ostatní plochy - staveniště nebo ostatní plochy, které jsou již zastavěny, a v druhu pozemku zahrady a ostatní plochy, které tvoří jednotný funkční celek se stavbou a pozemkem evidovaným v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří za účelem jejich společného využití a jsou ve vlastnictví stejného subjektu,
 3. plochy pozemků skutečně zastavěné stavbami bez ohledu na evidovaný stav v katastru nemovitostí,
- **zemědělské pozemky** evidované v katastru nemovitostí jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad, louka a pastvina,
- **lesní pozemky**, kterými jsou lesní pozemky evidované v katastru nemovitostí a zalesněné nelesní pozemky,
- pozemky evidované v katastru nemovitostí jako **vodní nádrže a vodní toky**,

- **jiné pozemky**, kterými jsou například hospodářsky nevyužitelné pozemky a neplodná půda, jako je roklina, mez s kamením, ochranná hráz, močál, bažina.

Stavebním pozemkem pro účely oceňování **není pozemek**, který je zastavěný jen podzemním nebo nadzemním vedením včetně jejich příslušenství, podzemními stavbami, které nedosahují úrovně terénu, podzemními částmi a příslušenstvím staveb pro dopravu a vodní hospodářství netvořícími součást pozemních staveb. Stavebním pozemkem pro účely oceňování není též pozemek zastavěný stavbami bez základů, studnami, ploty, opěrnými zdmi, pomníky, sochami apod.

Pro potřeby svoji diplomové práce jsem si zvolil pozemky stavení respektive pozemky zemědělské, kde je nejlépe viditelná změna ceny pozemku při provedení změny účelu využití toho kterého pozemku.

Ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) se ocenění provádí, cenou obvyklou, nestanoví-li tento zákon jiný způsob ocenění.

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena, při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby.

Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vazby mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Jiným způsobem oceňování podle uvedeného zákona je zejména:

- **nákladový způsob**, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,
- **výnosový způsob**, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu,
- **porovnávací způsob**, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji.

Cena pozemků je ovlivňována mnoha faktory. Jedním z nejvýznamnějších je stávající a předpokládané využití pozemku. Cena zemědělského pozemku bude podstatně jiná půjde-li jen o ornou půdu, než u zemědělského pozemku toho samého druhu, ale určeného regulačním plánem, rozhodnutím o umístění stavby, územním souhlas, ohlášením stavebnímu úřadu nebo veřejnoprávní smlouvou k zastavění. Na cenu bude mít také vliv, pro jaký druh zástavby je pozemek určen, bude-li určen k výstavbě stavby pro rodinnou rekreaci, či pro výstavbu rodinného domu, bytového domu nebo pro výstavbu budov a hal komerčního využití. Lze přirozeně předpokládat, že čím víc se bude přibližovat realizace plánované výstavby, bude i cena takového pozemku postupně stoupat. Nemalý význam na ceně pozemku budou mít bezesporu i inženýrské sítě, jichž je k výstavbě třeba a jejich vybudování je značně nákladné.

K výše uvedeným skutečnostem byla vyvinuta řada metod, jejich snahou je nějakým způsobem cenu pozemku buď administrativně určit a to zejména pro účely daňové, nebo se zastoupit funkci trhu a cenu pozemku co možno nejpřesněji odhadnout.

2.1 ZÁKLADNÍ POJMY Z OBLASTI ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Územní plánování

Územní plánování je nástroj státní správy pro racionální rozvoj určitého území. Podle **stavebního zákona** (č. 183/2006 Sb.) je **cílem územního** plánování vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.

Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

Základní nástroje územního plánování

- územně plánovací podklady,
- politika územního rozvoje,
- územně plánovací dokumentace.

Územně plánovací podklady

- urbanistická studie-řeší územně technické, urbanistické a architektonické podmínky využití území,
- územní generel - řeší rozvoj jednotlivých složek osídlení,

- územní prognóza - slouží k prověření rozvoje území na základě rozboru územně technických podmínek, stavu ŽP, demografických a sociologických podkladů a ekonomických předpokladů rozvoje území,
- územně technické podklady - představují soubory údajů, které charakterizují stav a podmínky daného území.

Politika územního rozvoje

Politika územního rozvoje určuje ve stanoveném období požadavky na konkretizaci úkolů územního plánování v republikových, přeshraničních a mezinárodních souvislostech, zejména s ohledem na udržitelný rozvoj území, a určuje strategii a základní podmínky pro naplňování těchto úkolů.

Politika územního rozvoje s ohledem na možnosti území koordinuje tvorbu a aktualizaci zásad územního rozvoje, tvorbu koncepcí schvalovaných ministerstvy a jinými ústředními správními úřady a záměry a změny v území republikového významu a stanoví úkoly zajišťující tuto koordinaci.

Politika územního rozvoje je závazná pro pořizování a vydávání zásad územního rozvoje, územních plánů, regulačních plánů a pro rozhodování v území.

Územně plánovací dokumentace

- zásady územního rozvoje,
- územní plán,
- regulační plán.

Zásady územního rozvoje stanoví zejména základní požadavky na účelné a hospodárné uspořádání území kraje, vymezí plochy nebo koridory nadmístního významu a stanoví požadavky na jejich využití, zejména plochy nebo koridory pro veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, stanoví kritéria pro rozhodování o možných variantách nebo alternativách změn v jejich využití. Zásady územního rozvoje mohou vymezit plochy a koridory, s cílem prověřit možnosti budoucího využití, jejich dosavadní využití nesmí být měněno způsobem, který by znemožnil nebo podstatně ztížil prověřované budoucí využití (dále jen "územní rezerva"). Součástí zásad územního rozvoje je i vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. Ve vyhodnocení vlivů na životní prostředí se popíší a vyhodnotí

zjištěné a předpokládané závažné vlivy zásad územního rozvoje na životní prostředí a přijatelné alternativy naplňující cíle zásad územního rozvoje. [1]

Územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání (dále jen "urbanistická koncepce"), uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy a plochy vymezené ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území (dále jen "plocha přestavby"), pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů. **Stavebním zákonem určená dokumentace o území obce nebo území velkého územního celku určená k správě a rozvoji území.** [1]

Regulační plán v řešené ploše stanoví podrobné podmínky pro využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb, pro ochranu hodnot a charakteru území a pro vytváření příznivého životního prostředí. Regulační plán vždy stanoví podmínky pro vymezení a využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury a vymezí veřejně prospěšné stavby nebo veřejně prospěšná opatření. Regulační plán nahrazuje v řešené ploše ve schváleném rozsahu územní rozhodnutí a je závazný pro rozhodování v území. Regulační plán vydaný krajem je dále závazný pro územní plány a regulační plány vydávané obcemi. Regulační plán nenahrazuje územní rozhodnutí v nezastavěném území. **Územně plánovací dokumentace obce, jejíž obsah a náležitosti stanoví stavební zákon. Regulační plán je podrobnější územně plánovací dokumentací, než je územní plán obce.** [1]

3. METODY PRO OCEŇOVÁNÍ POZEMKŮ

3.1 OCEŇOVÁNÍ POZEMKŮ PODLE CENOVÉHO PŘEDPISU

Podle zákona o oceňování majetku má před ostatními metodami ocenění stavebních pozemků přednost ocenění podle cenové mapy stavebních pozemků. Samozřejmě za předpokladu, že daná obec má vydanou cenovou mapu stavebních pozemků.

Cenové mapy jsou grafickým elaborátem, z něhož je možno zjistit cenu pozemků. Jsou vypracovány v různém stupni podrobnosti.

Představují určité databáze cen, jejichž grafickým výstupem je mapa s vyznačenými tzv. směrnými cenami určitého území v Kč/m². Cenové mapy jsou vytvářeny na základě tří základních metodik:

- Metodika vytváření cenových pásem,
- Metodika vytváření směrných cen,
- Metodika získání tržní ceny konkrétního pozemku.

Legislativní úprava vytváření cenových map je v ČR obsažena v zákoně o oceňování majetku. Podle něj je cenová mapa stavebních pozemků grafickým znázorněním stavebních pozemků na území obce nebo její části v měřítku 1: 5000 s vyznačenými cenami.

Použití cenové mapy je závazné pro ocenění pozemku podle zákona o oceňování majetku. V případě ocenění tržní hodnotou má cenová mapa pouze informativní charakter.

Obvyklým způsobem vytvoření cenové mapy je získání souhrnu údajů o realizovaných převodech vlastnictví pozemků v určité oblasti, jejich zpracování a vynesení do mapy. Pro tento účel je obvykle obec rozdělena do zón podle převažujícího charakteru zástavby (obytná, komerční, občanská vybavenost, parky, železnice, rekreace apod.). V mapě jsou pak (obvykle dotiskem do katastrálních map 1:1000, v ČR je předepsáno měřítko 1: 5000 nebo podrobnější) vyneseny v každé zóně základní ceny. Pokud je objekt jiného charakteru, jsou k dispozici přepočítací koeficienty.

Pro opravdu objektivní cenovou mapu je zapotřebí deseti i více let více méně stabilizovaného trhu nemovitostí. Na území bývalé Československé republiky se do 2. světové války cenové mapy vedly na finančních odborech okresních úřadů; tyto pak byly velmi cenným podkladem pro zjišťování stopcen.

Stopceny však bránily rozvoji skutečných cen pozemků, stejně jako navazující vyhlášky až do roku 1991. Přitom překročení ceny stanovené vyhláškou mělo za následek neplatnost kupní smlouvy, případně i propadnutí nemovitosti státu.

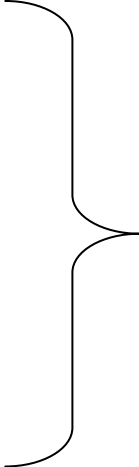
Lze tedy hovořit o opravdovém trhu s nemovitostmi až v posledních letech, což je doba velmi krátká pro získání dostatečného počtu informací ke zpracování cenové mapy.

Seznam obcí, které mají vytvořenou cenovou mapu stavebních pozemků pro své území či části, je uveřejňován v Cenovém věstníku na stránkách Ministerstva financí ČR.

Je-li v obci schválena cenová mapa pozemků, použijí se pro ocenění stavebních pozemků a zahrad resp. ostatních ploch tvořící s nimi jeden funkční celek ceny z cenové mapy.

Nyní uvádím města, která tvoří vlastní cenovou mapu (přehled cenových map stavebních pozemků obcí k datu 31. 03. 2010):

Brno (okres: Brno-město),
Hodonín (okres: Hodonín),
Horoměřice (okres: Praha-Západ),
Karviná (okres: Karviná),
Kyšice (okres: Plzeň -město),
Mladá Boleslav (okres: Mladá Boleslav),
Most (okres: Most),
Olomouc (okres: Olomouc),
Osek (Okres: Teplice),
Ostrava (Okres: Ostrava),
Praha (okres: Praha),
Terezín (okres: Hodonín),
Zlín (okres: Zlín),



**Podle cenového
věstníku MF
č. 6/2010 ze dne
27. dubna 2010**

Podle § 10 (oceňování stavebního pozemku) zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů:

(1) Stavební pozemek se oceňuje násobkem výměry pozemku a ceny za m² uvedené v cenové mapě, kterou vydala obec. Není-li stavební pozemek oceněn v cenové mapě, ocení se násobkem výměry pozemku a základní ceny za m² upravené o vliv polohy a další vlivy působící zejména na využitelnost pozemků pro stavbu, popřípadě ceny zjištěné jiným způsobem oceňování podle § 2, které stanoví vyhláška.

(2) Cenová mapa stavebních pozemků je grafické znázornění stavebních pozemků na území obce nebo její části v měřítku 1:5000, popřípadě v měřítku podrobnějším s vyznačenými cenami. Stavební pozemky v cenové mapě se ocení skutečně sjednanými cenami obsaženými v kupních smlouvách.

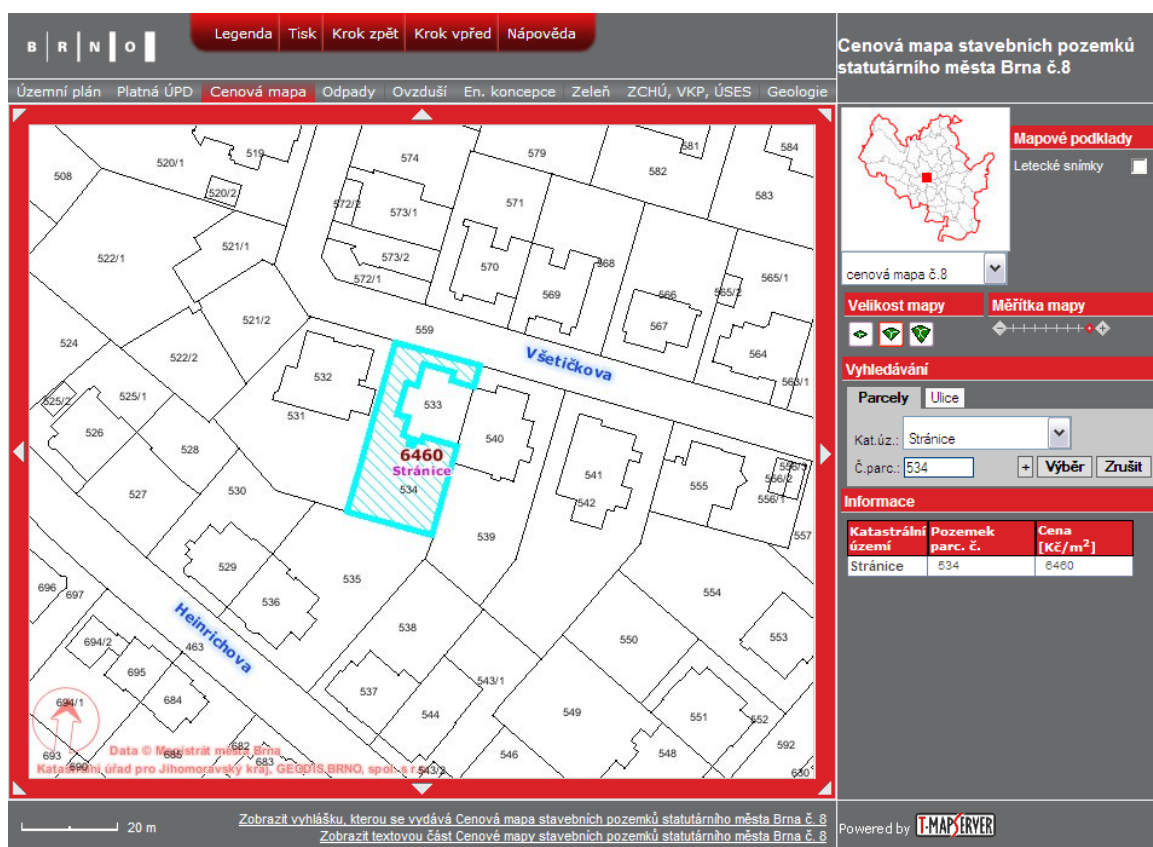
(3) Nejsou-li při zpracování cenové mapy sjednané ceny stavebních pozemků podle odstavce 2 v dané obci k dispozici nebo nelze-li je použít, protože již neodpovídají úrovni sjednaných cen porovnatelných pozemků ke dni vypracování cenové mapy, zjistí se ceny na základě porovnání se sjednanými cenami obdobných pozemků v dané obci nebo v jiných srovnatelných obcích spadajících do stejné skupiny podle počtu obyvatel; skupiny obcí stanoví vyhláška. Při porovnání se vychází ze shodného účelu užití, z obdobné polohy v obci a ze shodné stavební vybavenosti pozemku. Údaje o postupu a porovnání obce uvedou v textové části cenové mapy, která popřípadě obsahuje další vysvětlivky. Podrobnější metodiku zpracování cenových podkladů pro cenovou mapu může stanovit vyhláška.

(4) Jestliže nelze cenu stavebního pozemku zjistit podle odstavce 2 nebo 3, do cenové mapy se cena takového pozemku neuvede a pozemek se oceňuje podle odstavce 1 druhé věty.

(5) Návrh cenové mapy stavebních pozemků nebo její změny předkládá obec před jejím vydáním Ministerstvu financí k vyjádření. Obec zašle vyhlášku současně s jejím vyhlášením Ministerstvu financí k uveřejnění v Cenovém věstníku.

(6) Koncem každého kalendářního roku se obecně závaznou vyhláškou obce doplňují cenové mapy o nové ceny stavebních pozemků. Změní-li se sjednaná cena, účel užití nebo stavební vybavenost pozemku, zjistí se nová cena pozemku způsobem podle odstavce 2 nebo 3. Přitom platí postup podle odstavce 5.

(7) Obec umožní nahlédnout bezplatně do cenové mapy pozemků vedené touto obcí každému, kdo o to požádá.



Obr. č. 1: Ukázka cenové mapy pro město Brno [7]

3.2 OCEŇOVÁNÍ CENOVÝM POROVNÁNÍM

Odhad hodnoty pozemku porovnáním spočívá v tom, že odhadce shromáždí větší počet obdobných pozemků resp. jejich realizovaných cen. Obdobností pozemku je třeba chápat zejména podobnost z hlediska hlavních hodnototvorných faktorů. Důležitý faktor představuje také časová blízkost realizace použitých cen k datu ocenění.

Realizované ceny se převádějí na srovnatelnou bázi, nejlépe na ceny v Kč/m² výměry pozemku. Vytipují se hodnototvorné faktory, ve kterých se shromážděný vzorek odlišuje od oceňovaného pozemku a odlišnosti se zohlední pomocí koeficientu.

Nejlepším zdrojem dat jsou skutečné ceny zaznamenané v databázi odhadce. Vzhledem k častému nedostatku datového materiálu bývají někdy skutečné transakce nahrazeny nabídkovými cenami z inzerce uveřejňované v realitních kancelářích, v periodikách zaměřených na trh s nemovitostmi a na internetu.

Aritmetický průměr upravených hodnot cen v Kč/m² představuje hodnotu pozemku porovnáním, tzv. srovnávací hodnotu.

Výhodou této metody ocenění je její přímá vazba na ceny utvářené na trhu nemovitostí. Nejsou-li však splněny předpoklady pro její použití (např. použití malého počtu dat o nemovitosti, které nevykazují s předmětem ocenění dostatečnou obdobnost), může vést ke zkreslení ocenění.

3.3 METODA TŘÍDY POLOHY

Metoda výpočtu ceny stavebního pozemku podle tzv. „třídy polohy“ (autorem je švýcarský architekt W. Naegeli) spočívá v poznání, že cena stavebního pozemku je ve zcela určitém relaci jak k celkové ceně nemovitosti, tak k výnosu z nájmu.

Relativní podíl hodnoty pozemku na celkové hodnotě nemovitosti je určen pomocí klíčů charakterizujících polohu nemovitosti, přičemž jednotlivým klíčům je přiřazena hodnota od 1 do 8:

- **1. klíč: všeobecná situace** (malé, rekreační nevyužívané vesnice až nejlepší místa pro obchody ve velkoměstech),
- **2. klíč: intenzita využití pozemku** (nepatrné využívání, skromné jednopodlažní budovy až vícepodlažní obchodní domy v Praze a Brně),

- **3. klíč: dopravní relace k velkému centru** (odlehlá, nepříznivě dostupná místa, cestovní čas > 1 hod. až ohnisko velkoměstského dopravního systému),
- **4. klíč: obytný sektor** (venkovské obytné stavby, dopravní imise, RD bez zahrad až luxusní, velkoprostorově řešené hotely)
- **5. klíč: výroba, průmysl, administrativa, obchod** (štěrkovny, pískovny, lomy, pily, skladovací plochy až luxusní obchody, velké banky, sídla koncernů),
- **6. klíč: povyšující faktory,**
- **7. klíč: redukující faktory,**

Na základě průměrného klíče je potom stanoven poměr hodnoty zastavěné části pozemku na celkové hodnotě nemovitosti (tj. reprodukční hodnota staveb + hodnota zastavěné části pozemku = celková hodnota nemovitosti), který se pohybuje v rozmezí 1 až 38%.

Výhodou je, že tato metoda může být použita v převážně většině případů ocenění staveních pozemků, především pak tam, kde nejsou k dispozici žádné porovnatelné pozemky se známou prodejnou cenou.

3.4 REZIDUÁLNÍ METODA

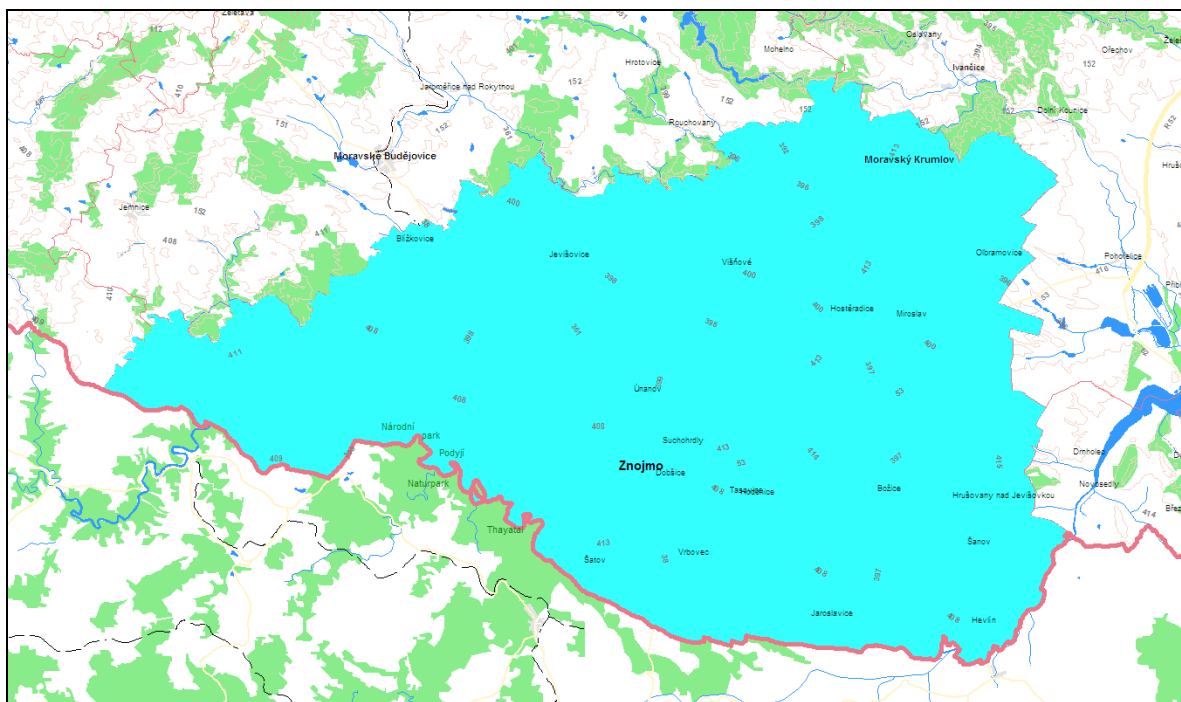
Tato metoda se používá zejména, vykazuje-li pozemek potenciál (nového) stavebního využití. Je to kupříkladu tehdy, jedná-li se o pozemek nezastavěný resp. zastavěný zástavbou, kterou je ekonomicky výhodné odstranit a na jejím místě vystavět stavbu novou.

Nejprve se stanoví hodnota nemovitosti po jejím dokončení. K tomu bývá nejčastěji využito některé z výnosových metod příp. metody porovnání. Od budoucí hodnoty celé nemovitosti se odečtou náklady potřebné na výstavbu. Jedná se nejen o náklady stavební, ale rovněž náklady na případné odstranění ekologické zátěže, vypracování projektu, poplatky a daně, financování výstavby atd. Na závěr se odečte obvyklý zisk developera, se kterým by v

případě realizace daného projektu kalkuloval. Současná hodnota výsledného rezidua představuje hodnotu pozemku stanovenou reziduální metodou.

4. REGION ZNOJEMSKO

Okres Znojmo patří rozlohou 159 039 ha mezi největší okresy České republiky. Základní podobu a velikost získal v roce 1961 sloučením okresu Znojmo a Moravský Krumlov s částí okresu Moravské Budějovice, současná podoba byla upravena k 1. 1. 2007 zesouladěním hranic okresu se správním územím obcí s rozšířenou působností. Severním sousedem okresu Znojmo je okres Brno-venkov a východním okres Břeclav, na severozápadě okres Třebíč z kraje Vysočina, krátkou hranici má na západě i s okresem Jindřichův Hradec z Jihočeského kraje. V délce 105 km sousedí svou jižní hranicí s Rakouskem. Území okresu patří ke dvěma geomorfologickým celkům. Na západní polovině okresu je to Český masiv a ve východní polovině Karpatská soustava. Rozhraní mezi těmito dvěma soustavami probíhá z Rakouska přibližně přes obec Šatov, Znojmo k Moravskému Krumlovu. Rozdílná geologická stavba každého celku se odráží i v morfologii krajiny. Část západní je charakterizována výběžky a pahorky předhůří Českomoravské vrchoviny a je tvořena převážně krystalickými horninami vzniklými v prvohorách. Naopak ve východní části okresu jsou zastoupeny sedimentální horniny třetihorního moře, které vytvářejí nížinu Jaroslavické tabule. Toto geologické podloží dalo vzniknout dvěma základním druhům půd, v západní části okresu jsou to hnědozemě, ve východní černozemě a nivní půdy. [19]



Obr. č. 2: Okres Znojmo s vyznačením okresních hranic [9]

Podnebí okresu, jak již název města Znojma napovídá (znoj, nebo-li pot), je teplé a suché. Průměrná roční teplota se v dlouhodobém časovém normálu pohybuje v závislosti na nadmořské výšce mezi 7 až 8,5 °C. Roční úhrn srážek kolísá mezi 300 – 550 mm a je ovlivněn srážkovým stínem Českomoravské vrchoviny. Nejvýše položeným místem okresu je Suchá hora u Zblovic, jejíž vrchol je 521 metrů nad mořem. Nejnížší místo okresu je 175 metrů nad mořem a nachází se na soutoku Dyje a Jevišovky. Celé území okresu náleží do povodí řeky Dyje, která je tak nejvýznamnější řekou okresu. Na jejím horním toku byla ve třicátých letech minulého století vybudována Vranovská údolní nádrž. Tato slouží nejen jako zásobárna vody pro část okresů Znojmo a Třebíč, ale kromě výroby elektrické energie také vyrovnává i průtok na střední části toku. Postupem doby se tato přehrada stala také hlavním letním rekreačním centrem. V roce 1966 byla na okraji Znojma na řece Dyji vybudována vodní nádrž, která je významnou zásobárnou vody pro město. Vůbec nejstarší údolní přehrada ve střední Evropě se od roku 1896 nachází na řece Jevišovce. Výrovická nádrž, která byla vybudována jako závlahová, postupem času začala sloužit také k rekreaci. [19]



Obr. č. 3: Letecký snímek – Vranovská přehrada [13]

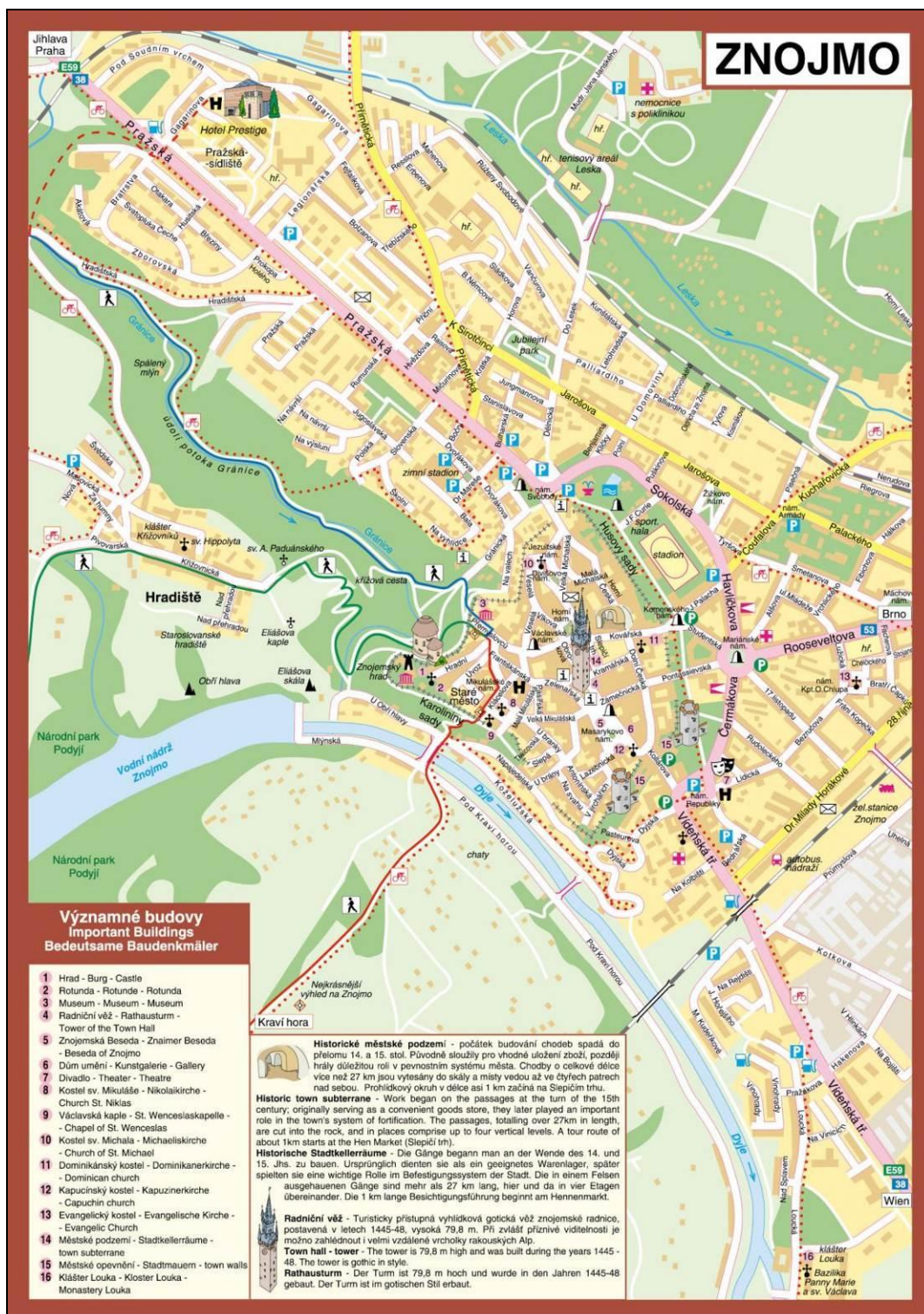


Obr. č. 4: Znojemská vodní nádrž (znojemská přehrada) [14]

Administrativně se okres Znojmo po sladění hranic k 1. 1. 2007 člení na 144 obcí a dále pak na 170 částí obcí. Celkem 129 obcí má pouze jednu část obce, 15 obcí se dělí na dvě a více částí obce, město Znojmo má 9 částí obce. Celkem 5 obcí má statut města – jsou to Hrušovany nad Jevišovkou, Miroslav, Moravský Krumlov, Znojmo a nejmladším městem jsou Jevišovice (únor 2007). Statut městyse má 13 obcí – Běhařovice, Blížkovice, Lukov, Mikulovice, Olbramkostel, Olbramovice, Oleksovice, Prosiměřice, Šatov, Štítary, Vémyslice, Višňové, a Vranov nad Dyjí. [19]

Od 1. 1. 2003 je v platnosti nové správní uspořádání obcí. Na území okresu Znojmo působí 2 obce s rozšířenou působností (ORP) – Moravský Krumlov a Znojmo (obce 3. stupně). Podle správního území těchto dvou obcí byly narovnány od 1. 1. 2007 hranice okresu, území okresu se zmenšilo o 4 obce – Branišovice, Loděnice, Šumice a Troskotovice spadající pod ORP Pohořelice nyní patří do okresu Brno-venkov. Správní obvod Znojmo má rozlohu 1 243 km², patří sem 111 obcí, správní obvod Moravský Krumlov má rozlohu 348 km² a 33 obcí. K nižšímu správnímu členění – v rámci ORP Znojmo jsou celkem 3 pověřené obecní úřady (POU) – Hrušovany nad Jevišovkou, Vranov nad Dyjí (obce 2. stupně) a Znojmo, v rámci ORP Moravský Krumlov jsou 2 POU – Miroslav (obec 2. stupně) a Moravský Krumlov. [19]

V okrese Znojmo žije přibližně 113 tisíc obyvatel, což je srovnatelný počet s okresem Břeclav, nižší počty obyvatel v Jihomoravském kraji mají okresy Vyškov a Blansko. Z hospodářského hlediska je okres Znojmo okresem zemědělsko - průmyslovým. Právě zemědělská půda tvoří více než 68 % výměry okresu. [19]



Obr. č. 5: Mapa města Znojma [15]

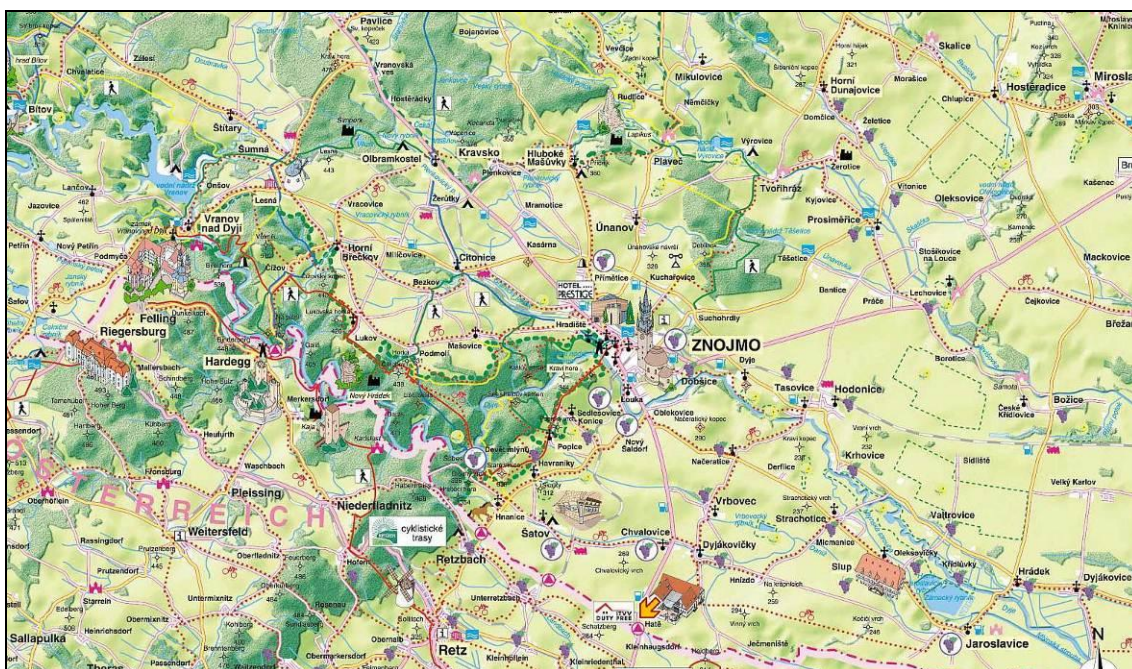


Obr. č. 6: Administrativní rozdělení okresu Znojmo k 1. 1. 2008 [13]

V uplynulých letech, podobně jako v celé České republice, vstoupil do mnoha podniků na území okresu zahraniční kapitál. V tomto období také některé větší či menší podniky nevydržely z různých důvodů tlak konkurence a zanikly nebo musely změnit svoji činnost. Naproti tomu vznikla celá řada převážně menších podniků, které si své místo na trhu již našly. Podobná situace nastala i v zemědělství. Část podniků se transformovala do velkých celků, kromě toho vznikla celá řada větších či menších rodinných farem. Ve službách také došlo k dalšímu rozvoji, a to jak pro právnické tak fyzické osoby. V obchodní síti, zvláště ve městě Znojme, vznikla celá řada supermarketů, které ovlivnily vývoj obchodní sítě nejen ve městě, ale i v jeho okolí. Veškeré tyto změny se odrazily na trhu práce. Vzhledem k poměrně nízkému zprůměrnění okresu, absenci velkých podniků a sezónnosti některých činností, dosahuje okres Znojmo vysoké nezaměstnanosti, která se prohlubuje v zimních měsících, kdy klesá zájem o pracovníky v zemědělství, stavebnictví a službách. [19]

Dopravní infrastruktura byla dobudována ve dvacátém století. Tvoří jí železniční síť, která umožňuje spojení směrem na Jihlavu, Brno, Břeclav a Vídeň. Páteř silniční sítě tvoří silnice 1. třídy Znojmo – Jihlava a Znojmo – Brno v délce 70 kilometrů, silnice nižších tříd mají délku 944 km. Pro potřeby mezinárodní dopravy a cestovního ruchu jsou v provozu čtyři silniční hraniční přechody, jeden železniční a jeden přechod pro pěší a cyklisty. Pro sportovní létání a provoz malých letadel bylo vybudováno v roce 1997 letiště s přistávací dráhou téměř 900 metrů dlouhou. [19]

Území znojemského okresu, jak dokazují četné archeologické nálezy, bylo osídlováno již od pravěku – starší doby kamenné. Toto osídlování plynule během času pokračovalo přes slovanská hradiště, budování tvrzí a hradů, přes vznik prvních obcí a měst a zanechalo mnoho movitých a nemovitých historických památek. Tyto spolu s příjemným klimatem a nedevastovaným přírodním prostředím jsou dobrým předpokladem k rozvoji rekreace v regionu. Zvláště povodí horního toku řeky Dyje spolu s přílehlou krajinou bylo pro své cenné krajínotvorné vlastnosti vyhlášeno nejdříve chráněnou oblastí a poté Národním parkem Podyjí. Další rekreační a turistické možnosti se nabízí na horním a středním toku Jevišovky a Rokytné. Všechny tyto oblasti jsou protkány sítí značených cest pro turisty a cyklisty s napojením na sousední okresy a Rakousko. Formy turistiky – vinařská stezka, která těží z tradic i současnosti regionu. V celém regionu je pořádáno během roku mnoho kulturních, společenských a sportovních akcí. Některé z nich získaly během let i nadregionální charakter. Jedná se zejména o Znojemský Hrozen – festival filmové a rozhlasové tvorby zaměřený na gastronomii a Znojemské historické vinobraní. [19]



Obr. č. 7: Mapa okresu Znojmo [15]

5. OCENĚNÍ

V této části bude provedeno ocenění jednotlivých pozemků metodami, které jsou uvedeny v kapitole 1, následné porovnání výsledných cen získaných výpočtem uvedenými metodami, a jejich analýza s realizovanými cenami. Ocenění bylo provedeno v programu NEM 3000 od společnosti PLUTO-OLD s.r.o.

5.1 OCENĚNÍ PODLE CENOVÉHO PŘEDPISU

Tento druh ocenění se provádí pro stanovení **ceny zjištěné** (cena administrativní) podle cenového předpisu. V tuto chvíli je tímto předpisem platný zákon ve změně některých dalších zákonů a to č. **151/1997 Sb.** o oceňování majetku (**zákon o oceňování majetku**). Prováděcím předpisem k uvedenému zákonu je **vyhláška č. 3/2008 Sb.** ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb. a č. 460/2009 Sb. Více o této metodě je uvedeno viz v kapitole 3. 1. [17]

5.2 OCENĚNÍ CENOVÝM POROVNÁNÍM

Tento druh ocenění se provádí jako stanovení ceny (hodnoty) **metodou porovnávací (komparativní)** – jedná se o porovnání s již realizovanými, resp. inzerovanými koupěmi a prodeji stejných, resp. podobných nemovitostí za použití odpovídajících kritérií. Více o této metodě je uvedeno viz v kapitole 3. 2. [20]

5.3 OCENĚNÍ METODOU VÝNOSOVOU

V této kapitole je informativně uvedena další metoda a to metoda výnosová. Ale ve výpočtech ji nebudu aplikovat.

Pozemky je možno oceňovat **metodou výnosovou** s tím, že by byly pronajaty. K aplikaci výnosové metody však v mnoha případech chybí podklady. Další skutečností, omezující použití této metody je fakt, že stavební pozemky se v praxi nepronajímají, ale většinou bývají ve vlastnictví stejné osoby či osob, které vlastní stavbu na pozemku umístěnou. Existuje také celá řada pozemků, jako jsou parky, okrasné sady, pozemky pod veřejnými budovami, kostely, silnicemi apod., u nichž se výnos prakticky spočítat nedá. Běžně tedy dochází k pronajímání pozemků zemědělských.

5.4 ZÁKLADNÍ POJMY A METODIKA

Oceňování je činnost, kdy je určitému předmětu, souboru předmětů, práv atd. přiřazován peněžní ekvivalent. Je přitom třeba rozlišovat pojmy **cena** a **hodnota**. V praxi se tyto termíny často bohužel zaměňují. [6]

Jiným způsobem oceňování stanoveným zákonem podle č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění zákona č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb. a č. 257/2004 Sb. a č. 296/2007 Sb. **nebo na jeho základě je** [10]:

- a) **nákladový způsob**, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,
- b) **výnosový způsob**, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),
- c) **porovnávací způsob**, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji;
- d) **oceňování podle jmenovité hodnoty**, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,
- e) **oceňování podle účetní hodnoty**, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,
- f) **oceňování podle kurzové hodnoty**, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,
- g) **oceňování sjednanou cenou**, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Hodnota není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. **Hodnota** představuje peněžní vztah mezi zbožím a službami, které jde zakoupit a to mezi prodávajícím a kupujícím. Jedná se v podstatě o **odhad**. Podle ekonomického vyjádření se v podstatě jedná o užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad hodnoty provádí. Existují různá vyjádření hodnot - např. věcná hodnota, výnosová hodnota, střední hodnota, tržní hodnota a jiné). Proto pro samotné oceňování je nutné, vždy přesně definovat co zkoumám a jakou hodnotu zjišťuji. [6]

Cena – je pojem používán pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Může nebo nemusí mít vztah k hodnotě, kterou věci přisuzují jiné osoby. Částka je nebo není zveřejněna, zůstává však historickým faktem. [6]

Dnes se **cena** stanovuje **dohodou** nebo **oceněním podle zvláštního předpisu** (je platný zákon č. 526/1990 Sb., zákon o cenách ve znění dalších zákonů) a to podle § 1 odst. 2 – Cena je peněžní částka: a, *sjednaná při nákupu a prodeji zboží podle § 2 až 13* nebo b, *zjištěná podle zvláštního předpisu k jiným účelům než k prodeji*. Tímto zvláštní předpisem je zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

Cena zjištěná (administrativní, úřední) – jedná se o cenu zjištěnou podle cenového předpisu, který je platný a to podle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění zákona č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb. a č. 257/2004 Sb. a č. 296/2007 Sb., a prováděcí vyhlášky Ministerstva financí ČR č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb. a č. 460/2009 Sb.

Cena obecná (obecná, tržní) – jedná se o cenu, za kterou je možné věc či zboží v daném místě a čase prodat nebo koupit. **[6]** V zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, **cena obvyklá (§ 2 odst. 1, věta druhá a další) je uvedeno:** *Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.* **[10]**

Vlastní cenu při koupi a prodeji je možno sjednat dohodou, v libovolné výši, odchylně od předpisu. Omezení horní hranicí podle vyhlášky je zde pouze v případě, kdy cena nemovitosti je plně nebo částečně hrazena ze státního rozpočtu, státního fondu nebo jiných prostředků státu (Výměr Ministerstva financí ČR - seznam zboží s regulovanými cenami). **[6]**

Vlastní cena („tržní“) – se realizuje až při samotném konkrétním prodeji či koupi a může se od zjištěné hodnoty i výrazněji lišit. Velmi těžce se stanovuje, toto stanovení je právě úkolem pro znalce či odhadce a souvisí s jeho zkušenostmi, znalostmi. **[6]**

Banky někdy používají termín „tržní cena v tísní“ pro takovou cenu, za jakou je zcela jistě nemovitost rychle prodejná. Např. z důvodu neschopnosti splácet své závazky vůči bance, exekuce, dražba apod.

Výchozí cena – jedná se vlastně o cenu nové stavby a to bez použití odpočtu opotřebení. [6]

Cena pořizovací (cena historická) – cena, za kterou bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení (u nemovitostí, zejména staveb, cena v době jejich postavení), bez odpočtu opotřebení. Vyskytuje se nejčastěji v účetní evidenci. [6]

Cena reprodukční (reprodukční pořizovací cena) – Cena (věcná hodnota), za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Zjišťuje se u staveb buď pracně podrobným položkovým rozpočtem, nebo za pomoci agregovaných položek, nejčastěji však za pomoci technicko-hospodářských ukazatelů (THU) - jednotkových cen za 1 m³ obestavěného prostoru, 1 m² zastavěné plochy ap. [6]

Věcná hodnota (časová cena věci) – Reprodukční cena věci, snižená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřeбенé věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snižená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci. **V zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, cena obvyklá (§ 2 odst. 1, věta druhá a další) je uvedeno, že se ztotožňuje s tzv. „cena zjištěná nákladovým způsobem“ - § 2 odst. 3: (a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění. Je zde však třeba poznamenat, že časové ceně odpovídá cena zjištěná nákladovým způsobem bez koeficientu prodejnosti K_p. [6]**

Výnosová hodnota – Součet diskontovaných (odúročených) budoucích příjmů z nemovitosti. Zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti. **V zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, cena obvyklá (§ 2 odst. 1, věta druhá a další) je uvedeno, že se ztotožňuje s tzv. „cena zjištěná výnosovým způsobem“ - § 2 odst. 3: (b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry). [6]**

Jednotková cena, základní cena – jedná se o cenu za určitou jednotku – a to např. za (m³, m², m, ks, ha, t), tato cena přímo není definována a to jak v zákoně, tak také v oceňovací vyhlášce, ale zde používána. **JCS** jednotková cena srovnávacího objektu, **JCO** jednotková cena oceňovaného objektu. **ZC** **základní cena** - jednotková cena, stanovená v předpisu pro objekt - standard. **ZCU** **základní cena upravená** - jednotková cena získaná ze ZC úpravou např. pomocí koeficientů, srážek, přírážek apod. [6]

Koeficient prodejnosti – Poměr mezi zprůměrovanými skutečně dosaženými prodejními cenami a časovými cenami nemovitostí určitého, resp. srovnatelného typu v rozhodné době a v rozhodném místě. Používá se zpravidla při porovnávací metodě zjištění obvyklé ceny. Označuje se Kp. [6]

Metoda zjištění věcné hodnoty (časové ceny - nákladový způsob) – tato hodnota vychází z reprodukční ceny a to k datu ocenění, uvedená cena se u staveb snižuje o opotřebení. [6]

Metoda výnosové hodnoty (výnosový způsob) – základem jsou zisky, které v budoucnu může vlastnictví nemovitosti při jejím pronájmu přinášet. Tyto zisky se diskontováním (odúročením) převádějí na současnou hodnotu a sčítají. Tím se dochází k porovnání zisků z vlastnictví nemovitosti s možnými zisky při investování částky ve výši ceny věci na úroky. Míra kapitalizace se zjišťuje nejsprávněji z výnosů obdobných nemovitostí porovnáním s jejich cenou. [6]

Indexové metody – pomocí různě zvolených, resp. odvozených indexů se provádí přepočet cen. [6]

5.5 MEZINÁRODNÍ OCEŇOVACÍ STANDARDY

Je snahou po našem vstupu do Evropské unie provést standardizaci znaleckých postupů při samotném oceňování majetku. [17]

Dnes velmi známou organizací v této působnosti je **Mezinárodní výbor pro oceňovací standardy (International Valuation Standards Committee – IVSC)**. K vydání standardu došlo již v roce 1994, a nyní vycházejí další novely. [17]

Úkolem standardu je prezentovat odborné problémy, hlavní část standardu je věnována převážně problematice etiky samotné práce odhadce. Obsahem standardu nejsou podrobné popisy různých metod, jen okolnosti, k nimž je třeba přihlížet, které se mají uvádět v odhadu atd. [17]

STANDARD IVSC z roku 1994 obsahuje [17]:

- Názvosloví,
- Standard 1 – oceňování na základě tržní hodnoty,
- Standard 2 – oceňování na jiném základě než tržní hodnota,
- Standard 3 – oceňování pro finanční výkazy a související vyúčtování,
- Standard 4 – oceňování pro záruky půjček, hypoték a dluhopisy,
- Směrnice č. 1 – koncept oceňování prosperujícího podniku,
- Směrnice č. 2 – ohledy na nebezpečné a toxické látky při oceňování,
- Směrnice č. 3 – oceňování závodu, strojního vybavení a zařízení.

Nejdůležitější je asi Standard 1 – oceňování na základě **tržní hodnoty**, který definuje pojem **tržní hodnota** = odhadnutá částka, za kterou by aktivum (produkt, zboží, nemovitost) mohlo být směřeno v den ocenění mezi dobrovolným kupujícím a dobrovolným prodávajícím při transakci založené na řádné koncepci podnikatelské politiky a za předpokladu, že obě strany jednaly vědomě, rozvážně a bez nátlaku. Vše se má odvíjet od situace na samotném trhu. [17]

5.6 POZEMEK V OBCI DYJÁKOVIČKY

Kód katastrálního území:	634166
Název katastrálního území:	Dyjákovičky
Kód obce:	593982
Název obce:	Dyjákovičky
Kód okresu:	CZ0647
Název okresu:	Znojmo
Název kraje:	Jihomoravský (Jihovýchod)

Prvním objektem ocenění v této práci je pozemek parc. č. 1054/6 v katastrálním území obce Dyjákovičky a má výměru 1661 m². Obec Dyjákovičky se nachází asi osm kilometrů jižně od města Znojma směrem na Vídeň a asi jeden a půl kilometru po odbočení vlevo z mezinárodní silnice E 59 v obci Chvalovice. Dyjákovičky leží v průměrné výšce 216 metrů nad mořem. První zmínku o obci nalezneme v historických pramenech v roce 1220. Celková katastrální plocha obce je 1300 ha, z toho orná půda zabírá osmdesát dva procent. Obec Dyjákovičky je významnou vinohradnickou usedlostí. Obec nemá cenovou mapu stavebních pozemků.

Pozemek je obdélníkového tvaru, mírně se svažující s orientací na jih. Jedná se o pozemek, který byl využíván k zemědělské prvovýrobě. Po změně politického systému naší republiky a s tím související změnou zákonů, získal v rámci restitucí mimo jiné i výše uvedený pozemek potomek původních vlastníků. Vzhledem k tomu, že tento nový vlastník nechtěl být podnikatelem v zemědělství a vzhledem k tomu, že záměrem obce bylo vybrat vhodnou lokalitu pro novou výstavbu, byly pozemky včetně výše uvedeného zahrnuty do nového návrhu územního plánu. Tento návrh předpokládal využití území zastavěním rodinnými domy. Územní plán byl následně zastupitelstvem schválen. Následně obec v dané lokalitě zbudovala inženýrské sítě.

Výchozí cena pozemku, ještě jako zemědělská půda byla ve výši **20,- Kč/m²** což znamená **33 220,- Kč**.

Po změně územního plánu (pozemek není stavební, ale je zahrnut do platného územního plánu nebo regulačního plánu obce a to jako zastavitelný pozemek) došlo k odprodeji uvedeného pozemku za cenu ve výši **150,- Kč/m²** což znamená **249 150,- Kč**.

V současnosti dochází k odprodeji a to ve fázi, kdy na tomto pozemku jsou vybudované inženýrské sítě a tedy přípojky a cena byla stanovena za 1 m² zastavěného pozemku ve výši **300,- Kč/m²** což znamená **498 300,- Kč**.

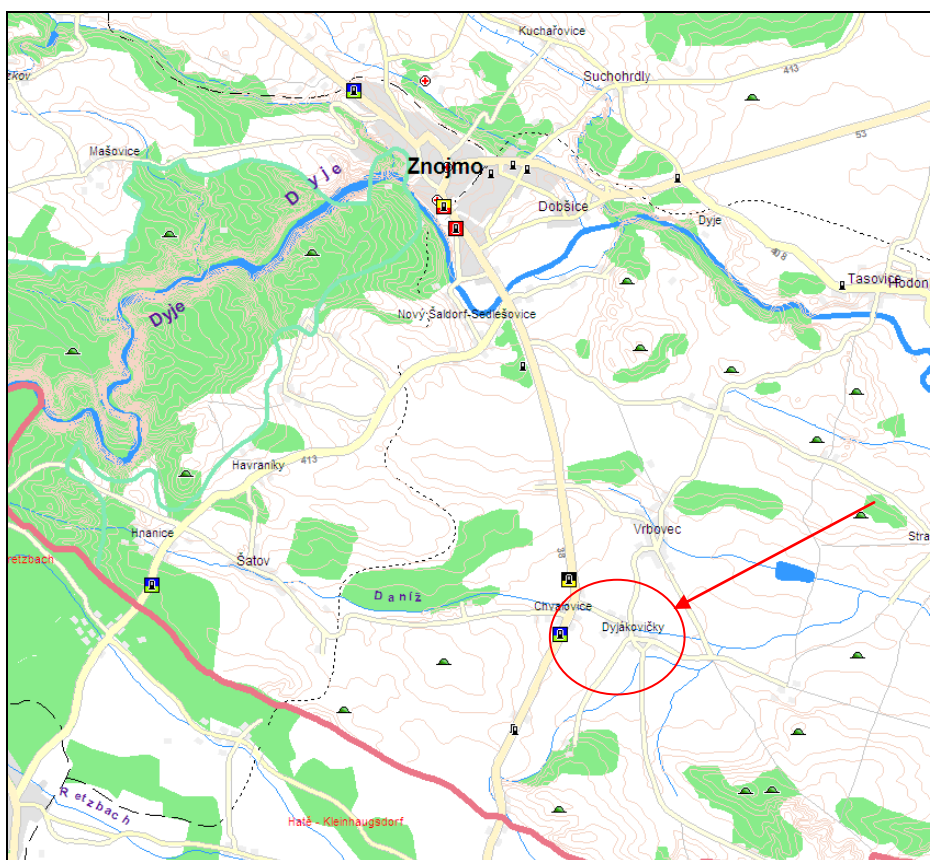
ZÁKLADNÍ INFORMACE O OBCI:

Obec je ve správním obvodu obce s rozšířenou působností a to Znojmo. Obec **Dyjákovičky** se nachází v okrese Znojmo, kraj Jihomoravský. Žije zde 489 obyvatel (LMO – 2010).

PSČ:	669 02
ZUJ:	1300 ha
Počet obyvatel:	489 obyvatel, z toho v produkt. věku: 357 obyvatel
Kanalizace (ČOV):	ANO
Plynofikace:	ANO
Policie:	NE
Pošta:	NE
Škola:	NE
Vodovod:	ANO
Zdravotnické zařízení:	NE
Zeměpisná šířka:	48° 46' 1''
Zeměpisná délka:	16° 5' 19''
Nadmořská výška:	216 m
Základní sídelní jednotky:	1
Části obce:	1
Katastrální území:	1
Adresa obecního úřadu:	Dyjákovičky 1, 66902 Znojmo 2
Pamětihodnosti:	Zámek Ječmeniště, Kostel svatého Víta, Kaple, Socha svatého Floriána, Socha svatého Jana Nepomuckého, Fara na návsi.



Obr. č. 8: Dyjákovičky – Kostel se školou [13]



Obr. č. 9: Dyjákovičky (okres Znojmo) – mapa [9]

Ocenění:

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
		00100	1529	14,62		14,62	22 353,98
		06000	132	15,14		15,14	1 998,48
Výměra celkem			1661	Mezisoučet			24 352,46
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39):						*	1,0000
Zemědělské pozemky oceněné dle § 29 - celkem							24 352,46
- zjištěná cena ≡ <u>24 352,46 Kč</u>							

Průměrná jednotková cena za 1 m²

$$24352 \text{ Kč} / 1661 \text{ m}^2 = \underline{\underline{15 \text{ Kč/m}^2}}$$

Ocenění cenovým porovnáním

Přehled srovnatelných pozemků - Lokalita	Parcela č.	Výměra	Požadovaná /kupní cena Kč	Jednotková cena Kč/m ²	Koeficient celkový K _c	Upravená cena Kč/m ²
Popis pozemku(zhodnocení kladů a záporů)		m ²				
Mašovice u Znojma Prodej pozemků v k.ú. Mašovice u Znojma: rozloha - 2,0279 ha, 1,6680 ha, 1,0124 ha, 1,0130 ha orná půda		57 213	1 087 047	19,00	1,06	20,05
Koeficienty vyjadřující předpokládaný cenový vztah mezi srovnávacím a oceňovaným pozemkem Jeví-li se v daném kritériu srovnávací pozemek cenově lepší, je koeficient větší než 1, jeví-li se horší, je menší než 1						
KRC - redukce pramene ceny:	1,00	KMZ - možnost zastavění pozemku:	1,00			
KMP - velikost pozemku:	1,30	KIV - Intenzita využití pozemku:	1,00			
KPP - poloha pozemku:	0,90	KVP - vybavenost pozemku:	1,00			
KDD - dopravní dostupnosti:	0,90	KUV - úvaha zpracovatele ocenění:	0,90			
Koeficient K _c :	1.06	Upravená jednotková cena:	20.05	Kč/m ²		
Šatov		7 522	250 000	33,24	0,73	24,17
K prodeji nabízíme registrovanou vinici v Šatově u Znojma. Rozloha vinice						
Koeficienty vyjadřující předpokládaný cenový vztah mezi srovnávacím a oceňovaným pozemkem Jeví-li se v daném kritériu srovnávací pozemek cenově lepší, je koeficient větší než 1, jeví-li se horší, je menší než 1						
KRC - redukce pramene ceny:	0,80	KMZ - možnost zastavění pozemku:	1,00			
KMP - velikost pozemku:	1,00	KIV - Intenzita využití pozemku:	1,00			
KPP - poloha pozemku:	1,00	KVP - vybavenost pozemku:	1,00			
KDD - dopravní dostupnosti:	1,00	KUV - úvaha zpracovatele ocenění:	1,10			
Koeficient K _c :	0.73	Upravená jednotková cena:	24.17	Kč/m ²		
Miličovice		12 905	149 698	11,60	1,45	16,78
Orná půda v katastru Miličovice nedaleko obce Citonice okres Znojmo. Pozemek má výměru 12 905 m ²						
Koeficienty vyjadřující předpokládaný cenový vztah mezi srovnávacím a oceňovaným pozemkem Jeví-li se v daném kritériu srovnávací pozemek cenově lepší, je koeficient větší než 1, jeví-li se horší, je menší než 1						
KRC - redukce pramene ceny:	1,00	KMZ - možnost zastavění pozemku:	1,00			
KMP - velikost pozemku:	1,20	KIV - Intenzita využití pozemku:	1,00			
KPP - poloha pozemku:	0,80	KVP - vybavenost pozemku:	1,00			
KDD - dopravní dostupnosti:	0,80	KUV - úvaha zpracovatele ocenění:	0,90			
Koeficient K _c :	1.45	Upravená jednotková cena:	16.78	Kč/m ²		
Nový Šaldorf-Sedlešovice		8 448	165 000	19,53	0,91	17,75
Pozemek o výměře 8448 m ² v katastrálním území Nový Šaldorf-Sedlešovice. Jedná se o ornou půdu, rozměry pozemku cca 292 m x 29 m.						
Koeficienty vyjadřující předpokládaný cenový vztah mezi srovnávacím a oceňovaným pozemkem Jeví-li se v daném kritériu srovnávací pozemek cenově lepší, je koeficient větší než 1, jeví-li se horší, je menší než 1						
KRC - redukce pramene ceny:	1,00	KMZ - možnost zastavění pozemku:	1,00			
KMP - velikost pozemku:	1,00	KIV - Intenzita využití pozemku:	1,00			
KPP - poloha pozemku:	1,00	KVP - vybavenost pozemku:	1,00			
KDD - dopravní dostupnosti:	1,10	KUV - úvaha zpracovatele ocenění:	1,00			
Koeficient K _c :	0.91	Upravená jednotková cena:	17.75	Kč/m ²		
Průměrná jednotková cena					20 Kč/m²	

Průměrná jednotková cena za 1 m² = 20Kč/m²

Cena při realizovaném prodeji

Cena při realizovaném prodeji mezi prodávajícím a kupujícím byla dle kupní smlouvy ve výši za pozemek **33 320 Kč**.

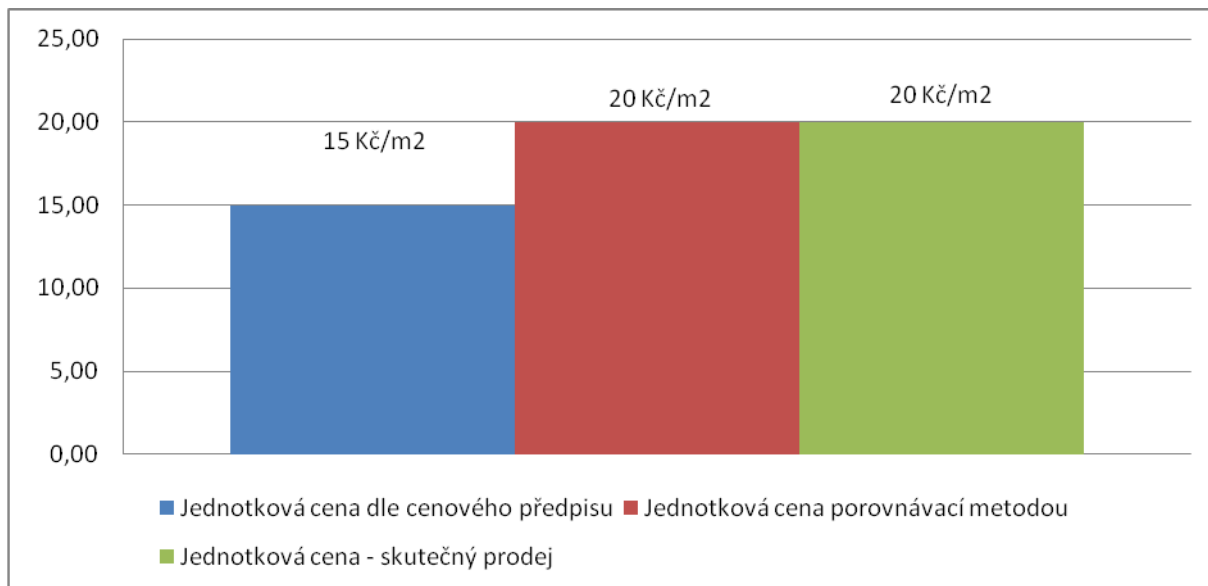
Průměrná jednotková cena za 1 m²

$$33320 \text{ Kč} / 1661 \text{ m}^2 = \underline{20 \text{ Kč/m}^2}$$

Srovnání jednotlivých způsobů ocenění

Cena uvedeného pozemku v kapitole 5.6.1, který byl oceněn jednotlivými metodami a cena realizovaná je uvedena v jednotkové ceně za 1 m² pozemku. Srovnání je provedeno v následujícím grafu.

Srovnávací graf jednotkové ceny pozemku p.č. 1054/6



Graf č. 1: Srovnávací graf jednotkové ceny u pozemku p.č. 1054/6

Z uvedeného srovnání vyplývá, že cena realizovaná odpovídá ceně stanovené porovnávacím způsobem nejbližší. Administrativní cena je o 5 Kč nižší za 1 m² než cena realizovaná a cena stanovená cenovou komparací, což činí 2/3 z těchto cen.

5.6.2 Ocenění pozemku jako nezastavěného pozemku určeného k zastavění

Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 3:

Cenou v Kč/m² nezastavěného pozemku určeného k zastavění regulačním plánem, rozhodnutím o umístění stavby, územním souhlasem, ohlášením stavebnímu úřadu a veřejnoprávní smlouvou, kromě pozemků uvedených v odstavci 7, je cena uvedená v odstavci 1 písm. a) až l), se zdůvodněním upravená podle přílohy č. 21 a vynásobená koeficienty K_i z přílohy č. 38 a K_p z přílohy č. 39. Přitom platí, že:

- a. je-li z vyjmenovaných dokladů podle stavebního zákona jednoznačně zřejmá budoucí skutečně zastavěná část pozemku, vynásobí se cena zbývajících částí pozemku koeficientem 0,40; totéž platí, je-li zvláštním právním předpisem²³⁾ stanovena nejvyšší přípustná zastavěnost pozemku,
- b. není-li z vyjmenovaných dokladů podle stavebního zákona zřejmá budoucí skutečně zastavěná část pozemku, vynásobí se cena pro celý pozemek koeficientem 0,80.

Základní cena = cena dle § 28 odst. 1 písm. a) až l) = 35 Kč/m²

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Úprava ceny	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
Dyjákovičky	1054/6	1 661,00	0,8	28,00	46 508,-
Součet					46 508,-
Součet					46 508,-
Úprava ceny - příloha č. 21:					
1.2. výhodnost polohy z hlediska účelu užití stavby				80 %	
Úprava ceny celkem				80 %	+ 37 206,40
Mezisoučet					83 714,40
2.11. pozemek s možností jeho napojení na rozvod plynu				10 %	
Úprava ceny celkem				10 %	+ 8 371,44
Mezisoučet					92 085,84
Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):				*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):				*	2,1730
Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 3 - celkem					180 092,28
Pozemek p.č. 1054/6 - zjištěná cena					= 180 092,28 Kč

Průměrná jednotková cena za 1 m²

$$180\,092\text{ Kč} / 1661\text{ m}^2 = \underline{\underline{108\text{ Kč/m}^2}}$$

Základní cena pozemku byla upravena dle přílohy č. 21 vyhlášky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb. a vyhlášky č. 460/2009 Sb. a to položkou č. 1.2.4 – přírážkou ve výši 80% z důvodu výhodnosti polohy pozemku na území obce z hlediska účelu užití na něm zřízené. Výhodnost polohy pozemku spočívá v tom, že leží v části obce určené k zastavění rodinnými domy. Dále byla použita přírážka ve výši 10% dle položky 2.11 přílohy č. 21 a to protože pozemek má možnost napojení na veřejný rozvod plynu.

Ocenění cenovým porovnáním

Přehled srovnatelných pozemků - Lokalita	Parcela č.	Výměra	Požadovaná /kupní cena	Jednotková cena	Koeficient celkový Kc	Upravená cena
Popis pozemku(zhodnocení kladů a záporů)		m ²	Kč	Kč/m ²		Kč/m ²
Dyjákovičky		401	120 300	300,00	1,25	375,00
<p>Stavební pozemek v obci Dyjákovičky vzdálené 8km od Znojma. Pozemek se nachází v centru obce, je rovinatý, všechny IS k dispozici v komunikaci u pozemku. Jedná se o poslední stavební parcelu v ulici, tzn. že dům by byl koncový a na něj bude navazovat obecní park s dětským hřištěm, který má obec v plánu vybudovat.</p>						
Koeficienty vyjadřující předpokládaný cenový vztah mezi srovnávacím a oceňovaným pozemkem Jeví-li se v daném kritériu srovnávací pozemek cenově lepší, je koeficient větší než 1, jeví-li se horší, je menší než 1						
KRC - redukce pramene ceny:	1,00	KMZ - možnost zastavění pozemku:	1,00			
KMP - velikost pozemku:	0,80	KIV - Intenzita využití pozemku:	1,00			
KPP - poloha pozemku:	1,00	KVP - vybavenost pozemku:	1,00			
KDD - dopravní dostupnosti:	1,00	KUV - úvaha zpracovatele ocenění:	1,00			
Koeficient Kc:	1.25	Upravená jednotková cena:	375.00	Kč/m ²		
Dyjákovičky		922	295 040	320,00	1,11	355,56
<p>Stavební pozemek v obci Dyjakovičky, určené ke stavbě RD. Výměra činí 922 m². Tvoří jeden větší celek. Možnost napojení na veškeré IS. Obec Dyjakovičky se nachází poblíž hraničního přechodu s Rakouskem (Chvalovice - Hatě) . V obci je dobrá dopravní obslužnost, obchod.</p>						
Koeficienty vyjadřující předpokládaný cenový vztah mezi srovnávacím a oceňovaným pozemkem Jeví-li se v daném kritériu srovnávací pozemek cenově lepší, je koeficient větší než 1, jeví-li se horší, je menší než 1						
KRC - redukce pramene ceny:	1,00	KMZ - možnost zastavění pozemku:	1,00			
KMP - velikost pozemku:	0,90	KIV - Intenzita využití pozemku:	1,00			
KPP - poloha pozemku:	1,00	KVP - vybavenost pozemku:	1,00			
KDD - dopravní dostupnosti:	1,00	KUV - úvaha zpracovatele ocenění:	1,00			
Koeficient Kc:	1.11	Upravená jednotková cena:	355.56	Kč/m ²		
Dyjákovičky		854	300 000	351,29	1,00	351,29
<p>Jedná se o prodej pozemku situovaného v klidné části Dyjákoviček, obce nacházející se 8 km jižně od Znojma, nedaleko hraničního přechodu Hatě/Kleinhaugsdorf. Jedná se o pozemek obdélníkového tvaru ležící na rovině. Veškeré IS jsou cca 20m od pozemku</p>						
Koeficienty vyjadřující předpokládaný cenový vztah mezi srovnávacím a oceňovaným pozemkem Jeví-li se v daném kritériu srovnávací pozemek cenově lepší, je koeficient větší než 1, jeví-li se horší, je menší než 1						
KRC - redukce pramene ceny:	0,90	KMZ - možnost zastavění pozemku:	1,00			
KMP - velikost pozemku:	0,90	KIV - Intenzita využití pozemku:	1,00			
KPP - poloha pozemku:	1,00	KVP - vybavenost pozemku:	1,00			
KDD - dopravní dostupnosti:	1,00	KUV - úvaha zpracovatele ocenění:	1,00			
Koeficient Kc:	1.00	Upravená jednotková cena:	351.29	Kč/m ²		

Dyjákovičky	1 296	566 352	437,00	0,82	357,78
Stavební pozemek 1296 m ² v centru obce Dyjákovičky u Znojma na hranicích s Rakouskem. RD na pozemku je určen spíše k demolici.					
Koeficienty vyjadřující předpokládaný cenový vztah mezi srovnávacím a oceňovaným pozemkem Jeví-li se v daném kritériu srovnávací pozemek cenově lepší, je koeficient větší než 1, jeví-li se horší, je menší než 1					
KRC - redukce pramene ceny:	0,70	KMZ - možnost zastavění pozemku:	0,90		
KMP - velikost pozemku:	0,95	KIV - Intenzita využití pozemku:	1,00		
KPP - poloha pozemku:	1,00	KVP - vybavenost pozemku:	1,00		
KDD - dopravní dostupnosti:	1,00	KUV - úvaha zpracovatele ocenění:	1,00		
Koeficient Kc:	0.82	Upravená jednotková cena:	357.78	Kč/m ²	
Dyjákovičky	3 860	1 930 000	500,00	0,50	250,00
Nabízíme k prodeji stavební pozemek v obci Dyjákovičky. Jedná se o ornou půdu určenou k výstavbě rodinných domů. Veškeré inženýrské sítě jsou v komunikaci kolem pozemku. Celková plocha 3 860 m ² , cca 62x62 m. Okolní zástavbu tvoří rodinné domy.					
Koeficienty vyjadřující předpokládaný cenový vztah mezi srovnávacím a oceňovaným pozemkem Jeví-li se v daném kritériu srovnávací pozemek cenově lepší, je koeficient větší než 1, jeví-li se horší, je menší než 1					
KRC - redukce pramene ceny:	0,60	KMZ - možnost zastavění pozemku:	1,00		
KMP - velikost pozemku:	1,20	KIV - Intenzita využití pozemku:	1,00		
KPP - poloha pozemku:	1,00	KVP - vybavenost pozemku:	1,00		
KDD - dopravní dostupnosti:	1,00	KUV - úvaha zpracovatele ocenění:	1,00		
Koeficient Kc:	0.50	Upravená jednotková cena:	250.00	Kč/m ²	
Průměrná jednotková cena				338 Kč/m²	

Průměrná jednotková cena za 1 m² = 338 Kč/m²

Cena při realizovaném prodeji

Cena při realizovaném prodeji mezi prodávajícím a kupujícím byla dle kupní smlouvy ve výši **249 150 Kč** za pozemek.

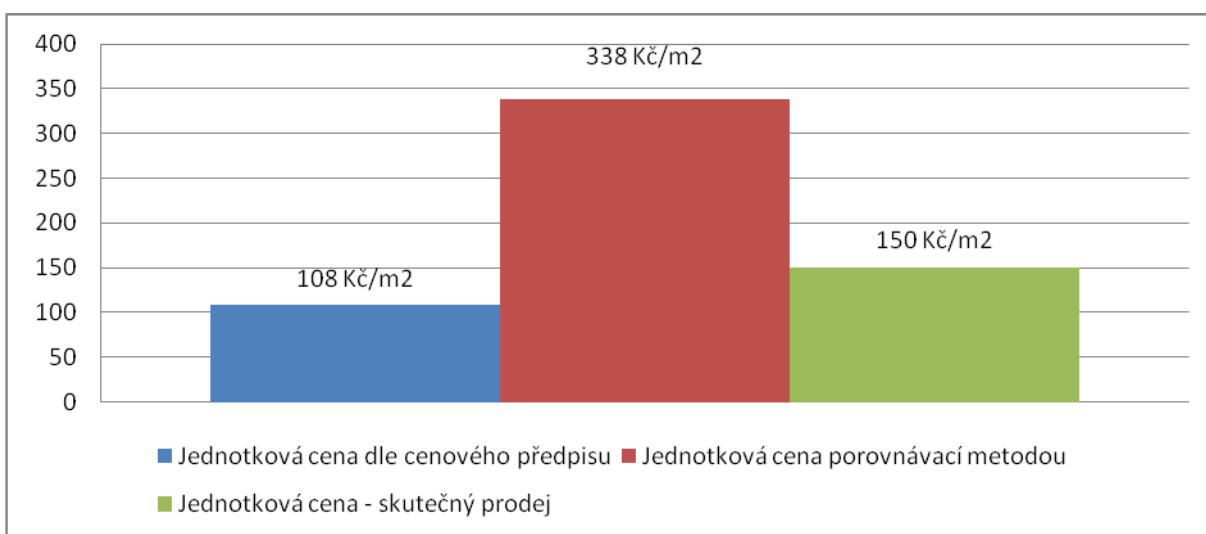
Průměrná jednotková cena za 1 m²

$$249150 \text{ Kč} / 1661 \text{ m}^2 = \underline{\underline{150 \text{ Kč/m}^2}}$$

Srovnání jednotlivých způsobů ocenění

Cena uvedeného pozemku v kapitole 5.6.2, který byl oceněn jednotlivými metodami a cena realizovaná je uvedena v jednotkové ceně za 1 m² pozemku. Srovnání je provedeno v následujícím grafu.

Srovnávací graf jednotkové ceny pozemku p.č. 1054/6



Graf č. 2: Srovnávací graf jednotkové ceny u pozemku p.č. 1054/6

Z uvedeného srovnání vyplývá, že nejbližší realizované ceně je nyní cena administrativní. Cena stanovená porovnávacím způsobem je více než dvojnásobná.

5.6.3 Ocenění pozemku jako stavebního pozemku

Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 1,2:

(1) Základní cena za m² stavebního pozemku evidovaného v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří nebo pozemku k tomuto účelu již užívaného činí:

k) v ostatních obcích neuvedených pod písmeny a) až j), kromě Litomyšle, částku vypočtenou podle vzorce $ZC = C_p \times 1,0$, s tím, že v Litomyšli je základní cena 200 Kč,

2) Cena uvedená v odstavci 1 se upraví přírážkami a srážkami podle přílohy č. 21 a vynásobí se koeficienty K_i z přílohy č. 38 a K_p z přílohy č. 39.

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
	1054/6	1 661,00	35,00	58 135,-
Součet				58 135,-
Úprava ceny – příloha č. 21:				
1.2. výhodnost polohy z hlediska účelu užití stavby			80 %	
Úprava ceny celkem			80 % +	46 508,-
Mezisoučet				104 643,-
2.11. pozemek s možností jeho napojení na rozvod plynu			10 %	
Úprava ceny celkem			10 % +	10 464,30
Mezisoučet				115 107,30
Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):			*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):			*	2,1730
Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 1 a 2 - celkem				225 115,35
- zjištěná cena				<u><u>225 115,35 Kč</u></u>

Průměrná jednotková cena za 1 m²

$$225115 \text{ Kč} / 1661 \text{ m}^2 = \underline{\underline{166 \text{ Kč/m}^2}}$$

Přehled srovnatelných pozemků - Lokalita	Parcela č.	Výměra	Požadovaná /kupní cena	Jednotková cena	Koeficient celkový	Upravená cena
Popis pozemku(zhodnocení kladů a záporů)	m ²	Kč	Kč/m ²	Kc	Kč/m ²	
Dyjákovičky	401	120 300	300,00	1,25	375,00	
Stavební pozemek v obci Dyjákovičky vzdálené 8km od Znojma. Pozemek se nachází v centru obce, je rovinný, všechny IS k dispozici v komunikaci u pozemku. Jedná se o poslední stavební parcelu v ulici, tzn. že dům by byl koncový a na něj bude navazovat obecní park s dětským hřištěm, který má obec v plánu vybudovat.						
Koeficienty vyjadřující předpokládaný cenový vztah mezi srovnávacím a oceňovaným pozemkem						
Jeví-li se v daném kritériu srovnávací pozemek cenově lepší, je koeficient větší než 1, jeví-li se horší, je menší než 1						
KRC - redukce pramene ceny:	1,00	KMZ - možnost zastavění pozemku:	1,00			
KMP - velikost pozemku:	0,80	KIV - Intenzita využití pozemku:	1,00			
KPP - poloha pozemku:	1,00	KVP - vybavenost pozemku:	1,00			
KDD - dopravní dostupnosti:	1,00	KUV - úvaha zpracovatele ocenění:	1,00			
Koeficient Kc:	1.25	Upravená jednotková cena:	375.00 Kč/m ²			
Dyjákovičky	922	295 040	320,00	1,11	355,56	
Stavební pozemek v obci Dyjákovičky, určené ke stavbě RD. Výměra činí 922 m ² . Tvoří jeden větší celek. Možnost napojení na veškeré IS. Obec Dyjákovičky se nachází poblíž hraničního přechodu s Rakouskem (Chvalovice - Hatě) . V obci je dobrá dopravní obslužnost, obchod.						
Koeficienty vyjadřující předpokládaný cenový vztah mezi srovnávacím a oceňovaným pozemkem						
Jeví-li se v daném kritériu srovnávací pozemek cenově lepší, je koeficient větší než 1, jeví-li se horší, je menší než 1						
KRC - redukce pramene ceny:	1,00	KMZ - možnost zastavění pozemku:	1,00			
KMP - velikost pozemku:	0,90	KIV - Intenzita využití pozemku:	1,00			
KPP - poloha pozemku:	1,00	KVP - vybavenost pozemku:	1,00			
KDD - dopravní dostupnosti:	1,00	KUV - úvaha zpracovatele ocenění:	1,00			
Koeficient Kc:	1.11	Upravená jednotková cena:	355.56 Kč/m ²			
Dyjákovičky	854	300 000	351,29	1,00	351,29	
Jedná se o prodej pozemku situovaného v klidné části Dyjákoviček, obce nacházející se 8 km jižně od Znojma, nedaleko hraničního přechodu Hatě/Kleinhaugsdorf. Jedná se o pozemek obdélníkového tvaru ležící na rovině. Veškeré IS jsou cca 20m od pozemku						
Koeficienty vyjadřující předpokládaný cenový vztah mezi srovnávacím a oceňovaným pozemkem						
Jeví-li se v daném kritériu srovnávací pozemek cenově lepší, je koeficient větší než 1, jeví-li se horší, je menší než 1						
KRC - redukce pramene ceny:	0,90	KMZ - možnost zastavění pozemku:	1,00			
KMP - velikost pozemku:	0,90	KIV - Intenzita využití pozemku:	1,00			
KPP - poloha pozemku:	1,00	KVP - vybavenost pozemku:	1,00			
KDD - dopravní dostupnosti:	1,00	KUV - úvaha zpracovatele ocenění:	1,00			
Koeficient Kc:	1.00	Upravená jednotková cena:	351.29 Kč/m ²			

Dyjákovičky	1 296	566 352	437,00	0,82	357,78
Stavební pozemek 1296 m ² v centru obce Dyjákovičky u Znojma na hranicích s Rakouskem. RD na pozemku je určen spíše k demolici.					
Koeficienty vyjadřující předpokládaný cenový vztah mezi srovnávacím a oceňovaným pozemkem Jeví-li se v daném kritériu srovnávací pozemek cenově lepší, je koeficient větší než 1, jeví-li se horší, je menší než 1					
KRC - redukce pramene ceny:	0,70	KMZ - možnost zastavění pozemku:	0,90		
KMP - velikost pozemku:	0,95	KIV - Intenzita využití pozemku:	1,00		
KPP - poloha pozemku:	1,00	KVP - vybavenost pozemku:	1,00		
KDD - dopravní dostupnosti:	1,00	KUV - úvaha zpracovatele ocenění:	1,00		
Koeficient Kc:	0.82	Upravená jednotková cena:	357.78	Kč/m ²	
Dyjákovičky	3 860	1 930 000	500,00	0,50	250,00
Nabízíme k prodeji stavební pozemek v obci Dyjákovičky. Jedná se o ornou půdu určenou k výstavbě rodinných domů. Veškeré inženýrské sítě jsou v komunikaci kolem pozemku. Celková plocha 3 860 m ² , cca 62x62 m. Okolní zástavbu tvoří rodinné domy.					
Koeficienty vyjadřující předpokládaný cenový vztah mezi srovnávacím a oceňovaným pozemkem Jeví-li se v daném kritériu srovnávací pozemek cenově lepší, je koeficient větší než 1, jeví-li se horší, je menší než 1					
KRC - redukce pramene ceny:	0,60	KMZ - možnost zastavění pozemku:	1,00		
KMP - velikost pozemku:	1,20	KIV - Intenzita využití pozemku:	1,00		
KPP - poloha pozemku:	1,00	KVP - vybavenost pozemku:	1,00		
KDD - dopravní dostupnosti:	1,00	KUV - úvaha zpracovatele ocenění:	1,00		
Koeficient Kc:	0.50	Upravená jednotková cena:	250.00	Kč/m ²	
Průměrná jednotková cena				338 Kč/m²	

Průměrná jednotková cena za 1 m² = 338 Kč/m²

Cena při realizovaném prodeji

Cena při realizovaném prodeji mezi prodávajícím a kupujícím byla dle kupní smlouvy ve výši **498 300 Kč** za pozemek.

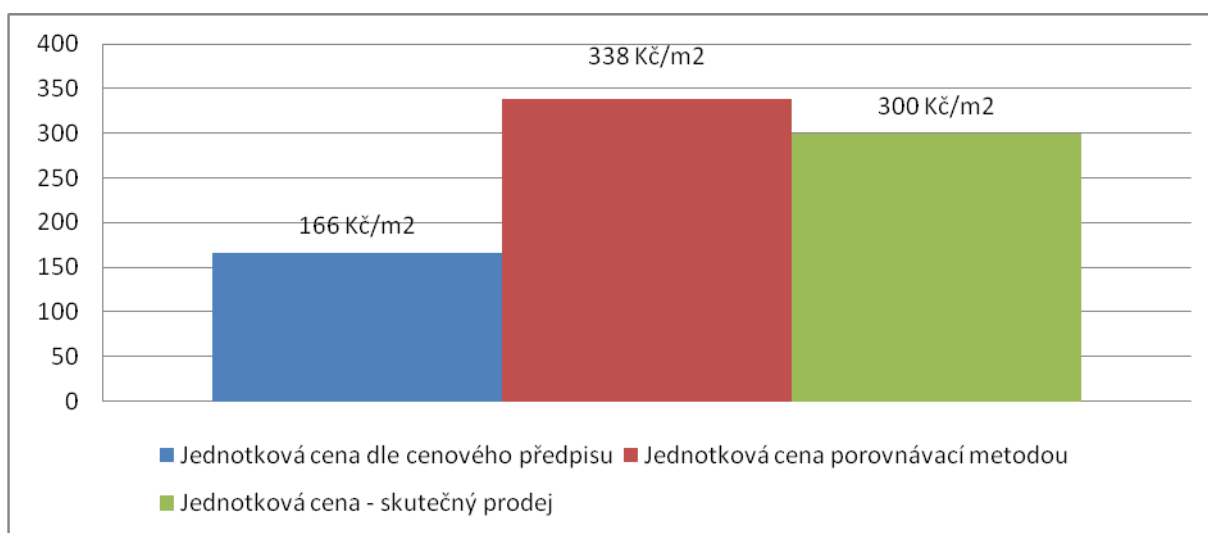
Průměrná jednotková cena za 1 m²

$$498300 \text{ Kč} / 1661 \text{ m}^2 = \underline{\underline{300 \text{ Kč/m}^2}}$$

Srovnání jednotlivých způsobů ocenění

Cena uvedeného pozemku v kapitole 5.6.3, který byl oceněn jednotlivými metodami a cena realizovaná je uvedena v jednotkové ceně za 1 m² pozemku. Srovnání je provedeno v následujícím grafu.

Srovnávací graf jednotkové ceny pozemku p.č. 1054/6



Graf č. 3: Srovnávací graf jednotkové ceny u pozemku p.č. 1054/6

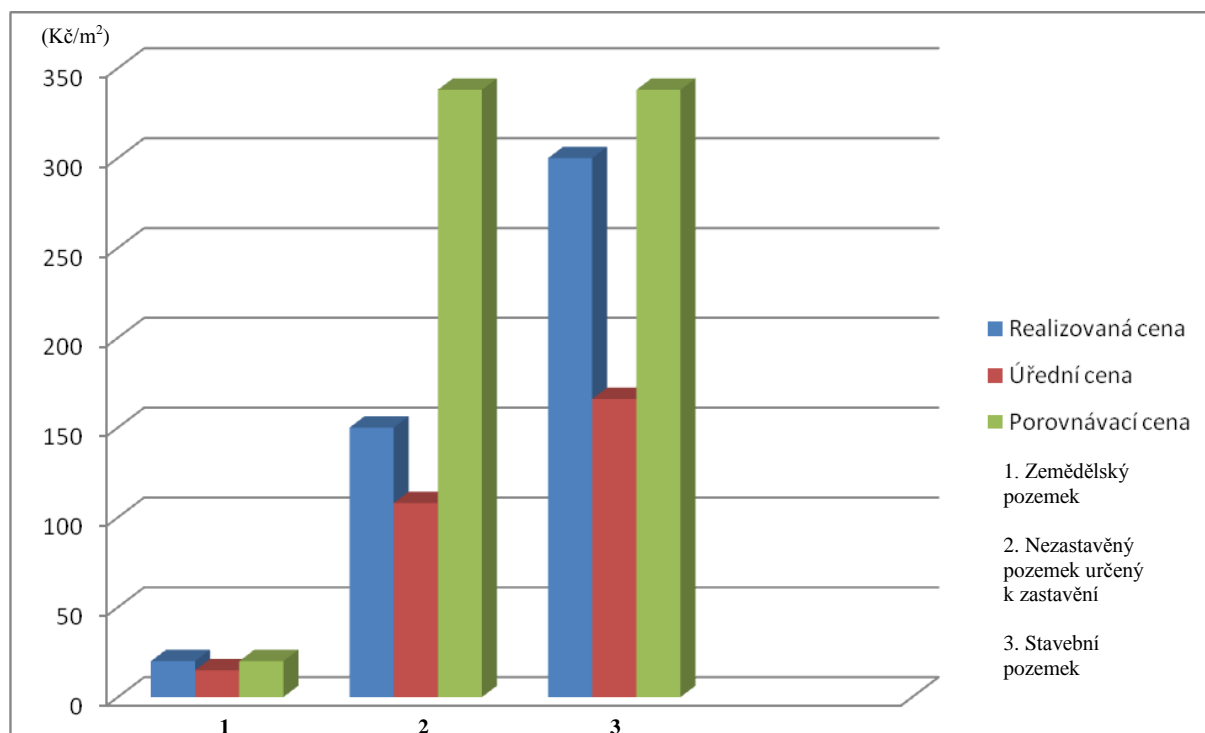
Z uvedeného srovnání vyplývá, že nejbližší realizované ceně je opět cena stanovená porovnávacím způsobem. Administrativní cena je i s použitím přírážek nižší oproti ceně realizované téměř o polovinu 1/2.

5.6.4. Rekapitulace ocenění pozemku 1054/6 v jednotlivých fázích

Po provedení ocenění pozemku uvedeného v kapitole 5.6 v jednotlivých fázích, tj. jako orná půda, poté jako nezastavěný pozemek určený k zastavění a nakonec jako stavební pozemek lze konstatovat, že pro stanovení ceny zemědělského pozemku se ocenění administrativní metodou i metodou porovnávací téměř rovnají ceně realizované. Jako vhodnější se mi však jeví použití ceny porovnávací, protože lépe odráží situaci s pozemky tohoto typu na realitním trhu a téměř se shoduje s realizovanou cenou. Při ocenění nezastavěného pozemku určeného územním plánem k zastavěním je poblíže realizované cena

administrativní. Naproti tomu cena stanovená porovnávacím způsobem je více jak dvojnásobná, než cena realizovaná. Podle mého názoru cena stanovená porovnávací metodou v tomto případě spíše vyjadřuje cenu stavebního pozemku. Je to dáno jednak snahou vlastníků získat za svůj pozemek co možná nejvyšší cenu a také ne příliš vysokou odborností realitních makléřů, kteří ve většině případů nerozlišují mezi pozemkem stavebním s pozemkem určeným k zastavění. Tomuto názoru odpovídá i výsledek srovnání výsledků ocenění stavebního pozemku, kde cena stanovená porovnávacím způsobem téměř odpovídá ceně realizované. Proto bude při stanovení tržní ceny stavebního pozemku vhodnější, než cena stanovená administrativní metodou, která v tomto případě činí jen něco přes polovinu ceny skutečně realizované.

Rekapitulační graf rozdílu cen jednotlivých metod ocenění



Graf č. 4: Rekapitulační graf

5.7 POZEMEK V OBCI ZNOJMO K.Ú. ZNOJMO-HRADIŠTĚ

Kód katastrálního území:	793426
Název katastrálního území:	Znojmo-Hradiště
Kód obce:	593711
Název obce:	Znojmo
Kód okresu:	CZ0647
Název okresu:	Znojmo
Název kraje:	Jihomoravský (Jihovýchod)

Druhým objektem ocenění v této práci je pozemek parc. č. 791/2 v katastrálním území obce Znojmo-Hradiště a má výměru 722 m², druh pozemku orná půda. Tento pozemek má způsob ochrany a to jako památkově chráněné území a také ochranné pásmo národního parku. Jedná se o pozemek obdélníkového tvaru, rovinný, nacházející se v centru obce. Pozemek byl využíván k zemědělské prvovýrobě. Pozemek koupil do vlastnictví majitel sousedního pozemku se stavbou rodinného domu, který uvedený pozemek i obhospodařoval. Pozemek byl následně zahrnut do nového návrhu územního plánu. Tento návrh předpokládal využití území zastavěním rodinnými domy. Územní plán byl následně zastupitelstvem schválen. Inženýrské sítě vedou přímo u pozemku.

Výchozí cena pozemku, ještě jako zemědělská půda byla ve výši **20 Kč/m²** což znamená **14 440 Kč**.

Po změně územního plánu (pozemek není stavební, ale je zahrnut do platného územního plánu nebo regulačního plánu obce a to jako zastavitelný pozemek) došlo k odprodeji uvedeného pozemku za cenu ve výši **1250 Kč/m²** což znamená **902 500 Kč**.

V současnosti dochází k odprodeji a to ve fázi, kdy na tomto pozemku jsou vybudované inženýrské sítě a tedy přípojky a cena byla stanovena za 1 m² zastavěného pozemku ve výši **1750 Kč/m²** což znamená **1 263 500 Kč**.

Toto katastrální území je sousedním k.ú. Znojmo-město. Na území k.ú. Znojmo-Hradiště leží vodní nádrž Znojmo. Je zde mnoho pamětihodností: Eliášova kaple, Hradiště svatého Hypolita – zámek (čtyřkřídlá patrová budova kolem čtvercového nádvoří. Fasády převážně hladké, stojí na mohutném ostrohu strmě spadajícím do údolí Dyje a Gránického potoka (na východě)), Klášter Křížovníků. Od roku 1920 součást města Znojma. V prostoru obce se nacházelo významné výšinné velkomoravské hradiště (archeologická lokalita). Obec i původní hradiště nalezneme při západním okraji města Znojma, na dohled od znojemského hradu i známé rotundy sv. Kateřiny. Od centra města dělí lokalitu hluboké údolí Gránického potoka. S městem je Hradiště spojeno asi tři kilometry dlouhou silnicí. Prostor původního pravěkého a raně středověkého hradiště je dnes prakticky celý zastavěn.

Geograficky se celá obec i velkomoravská pevnost nacházejí na vrcholku strategicky důležité skalní ostrožny, která se vypíná do výšky 332 m n. m. Ze tří stran je chráněna hluboce zaříznutým údolím řeky Dyje a Gránického a Pivovarského potoka, takže poněkud otevřená je jedině směrem na severozápad.

ZÁKLADNÍ INFORMACE O OBCI:

K.ú. Znojmo-Hradiště se nachází v obci Znojmo, v okrese Znojmo, kraj Jihomoravský. Znojmo má statut obce: Okresní město. Žije zde 34 759 obyvatel (LMO – 2010).

PSČ:	669 02
ZUJ:	6586 ha
Výměra k.ú. Znojmo-Hradiště:	8,0355 km ²
Počet obyvatel:	34 759 obyvatel, z toho v produkt. věku: 24 876 obyvatel
Kanalizace (ČOV):	ANO
Plynofikace:	ANO
Policie:	ANO
Pošta:	ANO
Škola:	ANO
Vodovod:	ANO
Zdravotnické zařízení:	ANO
Zeměpisná šířka:	48° 51' 29''
Zeměpisná délka:	16° 02' 04''
Nadmořská výška:	332 m
Pamětihodnosti:	Eliášova kaple, Hradiště svatého Hypolita – zámek, Klášter Křížovníků.

5.7.1 Ocenění pozemku jako zemědělský pozemek

Ocenění pozemku podle § 29

(1) Základní cena pozemku evidovaného v katastru nemovitostí jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad a trvalý travní porost, není-li územním plánem nebo regulačním plánem předpokládáno jeho nezemědělské využití ani není předmětem územního nebo stavebního řízení podle stavebního zákona, se zjistí podle bonitovaných půdně ekologických jednotek, které jsou uvedeny v příloze č. 22.

(2) Základní cena podle odstavce 1 se upraví se zdůvodněním přírážkami a srážkami podle přílohy č. 23 se zdůvodněním a vynásobí se koeficientem K_p z přílohy č. 39.

(3) Je-li potvrzeno Pozemkovým úřadem, že zemědělsky obhospodařovaný pozemek nebyl bonitován, ocení se průměrnou základní cenou v Kč/m² zemědělských pozemků v katastrálním území, uvedenou ve zvláštním právním předpisu.²⁶⁾ Tato cena se upraví se zdůvodněním podle přílohy č. 23 a vynásobí se koeficientem K_p z přílohy č. 39.

(4) Není-li pozemek uvedený v odstavci 1 více než 6 let obhospodařován a jsou na něm trvalé porosty oceňované podle § 38 v nezastavěném území³¹⁾ nebo podle § 41 odst. 2 v zastavěném území²⁹⁾, starší než 5 let, ocení se tento pozemek podle § 32 odst. 4 a vynásobí se koeficientem 0,65 a koeficientem K_p z přílohy č. 39.

(5) Cena zjištěná podle odstavce 2 až 4 činí nejméně 1 Kč za Kč/m².

Výpočet úpravy základní ceny – příloha č. 23:

Obce s 25-50 tisíci obyv. - vlastní území	160,00 %
Celková úprava ceny:	160,00 %

Ocenění:

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
Orná půda	791/2	22911	432	7,13	160,00	18,54	8 009,28
		22914	290	4,71	160,00	12,25	3 552,50
Výměra celkem			722	Mezisoučet			11 561,78
Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39):						*	1,0000
Zemědělské pozemky oceněné dle § 29 - celkem							11 561,78

- zjištěná cena

11 561,78 Kč

Průměrná jednotková cena za 1 m²

$$11562 \text{ Kč} / 722 \text{ m}^2 = \underline{16 \text{ Kč/m}^2}$$

Ocenění cenovým porovnáním

Přehled srovnatelných pozemků - Lokalita	Parcela č.	Výměra	Požadovaná /kupní cena Kč	Jednotková cena Kč/m ²	Koeficient celkový K _c	Upravená cena Kč/m ²
Popis pozemku(zhodnocení kladů a záporů)		m ²				
pozemek zemědělská půda - Znojmo - Popice pozemek v k.ú. obce Popice u Znojma vzdálené 4 km od Znojma. Na pozemku se nachází listnaté stromy, vhodné k pokácení. Pozemek je rovinatý, neoplocený o rozloze cca 15m x 63m.		950	52 000	54,74	0,55	29,86
Koeficienty vyjadřující předpokládaný cenový vztah mezi srovnávacím a oceňovaným pozemkem Jeví-li se v daném kritériu srovnávací pozemek cenově lepší, je koeficient větší než 1, jeví-li se horší, je menší než 1.						
KRC - redukce pramene ceny:	0,60	KMZ - možnost zastavění pozemku:	1,00			
KMP - velikost pozemku:	1,10	KIV - Intenzita využití pozemku:	1,00			
KPP - poloha pozemku:	1,00	KVP - vybavenost pozemku:	1,00			
KDD - dopravní dostupnosti:	1,00	KUV - úvaha zpracovatele ocenění:	1,00			
Koeficient K _c :	0.55	Upravená jednotková cena:	29.86	Kč/m ²		
pozemek zemědělská půda - Znojmo - Louka pozemek nacházející se v k.ú. Znojmo – Louka, přesněji jde o lokalitu zvanou U vrbovceckých sklepů. Pozemek tvoří jeden celek o výměře 31 885 m ² a v územním plánu je veden jako orná půda.		31 885	286 965	9,00	0,67	6,00
Koeficienty vyjadřující předpokládaný cenový vztah mezi srovnávacím a oceňovaným pozemkem Jeví-li se v daném kritériu srovnávací pozemek cenově lepší, je koeficient větší než 1, jeví-li se horší, je menší než 1.						
KRC - redukce pramene ceny:	1,00	KMZ - možnost zastavění pozemku:	1,00			
KMP - velikost pozemku:	1,50	KIV - Intenzita využití pozemku:	1,00			
KPP - poloha pozemku:	1,00	KVP - vybavenost pozemku:	1,00			
KDD - dopravní dostupnosti:	1,00	KUV - úvaha zpracovatele ocenění:	1,00			
Koeficient K _c :	0.67	Upravená jednotková cena:	6.00	Kč/m ²		
Mašovice u Znojma Prodej pozemku v k.ú. Mašovice u Znojma, rozloha 20279 m ² . 16 680 m ² , 10124 m ² , 10130 m ² . druh orná půda		57 213	1 087 047	19,00	1,32	25,13
Koeficienty vyjadřující předpokládaný cenový vztah mezi srovnávacím a oceňovaným pozemkem Jeví-li se v daném kritériu srovnávací pozemek cenově lepší, je koeficient větší než 1, jeví-li se horší, je menší než 1.						
KRC - redukce pramene ceny:	1,00	KMZ - možnost zastavění pozemku:	1,00			
KMP - velikost pozemku:	1,50	KIV - Intenzita využití pozemku:	1,00			
KPP - poloha pozemku:	0,80	KVP - vybavenost pozemku:	1,00			
KDD - dopravní dostupnosti:	0,70	KUV - úvaha zpracovatele ocenění:	0,90			
Koeficient K _c :	1.32	Upravená jednotková cena:	25.13	Kč/m ²		
Nový Šaldorf Pozemek o výměře 8448 m ² v katastrálním území Nový Šaldorf-Sedlešovice. Jedná se o ornou půdu, orzměr pozemku 292 x 29 m.		8 448	165 000	19,53	0,85	16,69
Koeficienty vyjadřující předpokládaný cenový vztah mezi srovnávacím a oceňovaným pozemkem Jeví-li se v daném kritériu srovnávací pozemek cenově lepší, je koeficient větší než 1, jeví-li se horší, je menší než 1.						
KRC - redukce pramene ceny:	1,00	KMZ - možnost zastavění pozemku:	1,00			
KMP - velikost pozemku:	1,30	KIV - Intenzita využití pozemku:	1,00			
KPP - poloha pozemku:	1,00	KVP - vybavenost pozemku:	1,00			
KDD - dopravní dostupnosti:	1,00	KUV - úvaha zpracovatele ocenění:	0,90			
Koeficient K _c :	0.85	Upravená jednotková cena:	16.69	Kč/m ²		
Průměrná jednotková cena					19,42 Kč/m²	

Průměrná jednotková cena za 1 m² = 19 Kč/m²

Cena při realizovaném prodeji

Cena při realizovaném prodeji mezi prodávajícím a kupujícím byla dle kupní smlouvy ve výši za pozemek **14 440 Kč**.

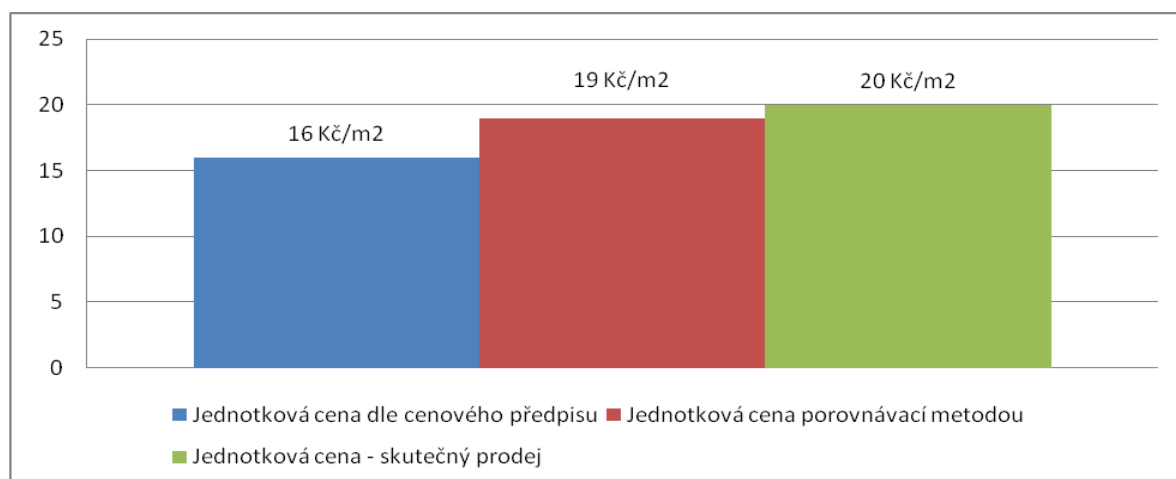
Průměrná jednotková cena za 1 m²

$$14440\text{Kč}/722\text{ m}^2 = \underline{20\text{ Kč/m}^2}$$

Srovnání jednotlivých způsobů ocenění

Cena uvedeného pozemku v kapitole 5.7.1, který byl oceněn jednotlivými metodami a cena realizovaná je uvedena v jednotkové ceně za 1 m² pozemku. Srovnání je provedeno v následujícím grafu.

Srovnávací graf jednotkové ceny pozemku p.č. 791/2



Graf č. 5: Srovnávací graf jednotkové ceny u pozemku p.č. 791/2

Z uvedeného srovnání vyplývá, že cena realizovaná je jen o 1 Kč vyšší než cena stanovená porovnávacím způsobem. Administrativní cena je o 4 Kč nižší než cena realizovaná.

5.7.2 Ocenění pozemku jako nezastavěného pozemku určeného k zastavění

Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 3:

Cenou v Kč/m² nezastavěného pozemku určeného k zastavění regulačním plánem, rozhodnutím o umístění stavby, územním souhlasem, ohlášením stavebnímu úřadu a veřejnoprávní smlouvou, kromě pozemků uvedených v odstavci 7, je cena uvedená v odstavci 1 písm. a) až l), se zdůvodněním upravená podle přílohy č. 21 a vynásobená koeficienty K_i z přílohy č. 38 a K_p z přílohy č.39. Přitom platí, že:

- c. je-li z vyjmenovaných dokladů podle stavebního zákona jednoznačně zřejmá budoucí skutečně zastavěná část pozemku, vynásobí se cena zbývající části pozemku koeficientem 0,40; totéž platí, je-li zvláštním právním předpisem²³⁾ stanovena nejvyšší přípustná zastavěnost pozemku,
- d. není-li z vyjmenovaných dokladů podle stavebního zákona zřejmá budoucí skutečně zastavěná část pozemku, vynásobí se cena pro celý pozemek koeficientem 0,80.

Základní cena = cena dle § 28 odst. 1 písm. a) až l) = 400,- Kč/m².

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Úprava ceny	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
	791/2	722,00	0,8	320,00	231 040,-
Součet					231 040,-
Součet					231 040,-
Úprava ceny - příloha č. 21:					
1.2. výhodnost polohy z hlediska účelu užití stavby				80 %	
Úprava ceny celkem				80 %	+ 184 832,-
Mezisoučet					415 872,-
2.11. pozemek s možností jeho napojení na rozvod plynu				10 %	
Úprava ceny celkem				10 %	+ 41 587,20
Mezisoučet					457 459,20
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):				*	1,0830
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):				*	2,1730
Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 3 - celkem					1 076 565,73
- zjištěná cena = <u>1 076 565,73 Kč</u>					

Průměrná jednotková cena za 1 m²

$$498300 \text{ Kč} / 1661 \text{ m}^2 = \underline{\underline{1491 \text{ Kč/m}^2}}$$

Ocenění cenovým porovnáním

Přehled srovnatelných pozemků - Lokalita	Parcela č.	Výměra	Požadovaná /kupní cena	Jednotková	Koeficient	Upravená
Popis pozemku(zhodnocení kladů a záporů)		m²	Kč	cena Kč/m²	celkový Kc	cena Kč/m²
Znojmo-Vítězslava Nováka pozemek nacházející se v klidné části východního Znojma, na ulici Vítězslava Nováka.Pozemek se nachází v mírném svahu (údolí potoka Dolní Leska). Je široký 14,6 m, ze 3 stran oplocený, přístupný po asfaltové silnici, inženýrské sítě se nacházejí v cestě před pozemkem. V dolní části je pozemek osázen několika ovocnými stromy.		927	1 205 100	1 300,00	1,27	1 651,17

Koeficienty vyjadřující předpokládaný cenový vztah mezi srovnávacím a oceňovaným pozemkem

Jeví-li se v daném kritériu srovnávací pozemek cenově lepší, je koeficient větší než 1, jeví-li se horší, je menší než 1

KRC - redukce pramene ceny:	1,00	KMZ - možnost zastavění pozemku:	1,00
KMP - velikost pozemku:	1,20	KIV - Intenzita využití pozemku:	1,00
KPP - poloha pozemku:	0,90	KVP - vybavenost pozemku:	0,90
KDD - dopravní dostupnosti:	0,90	KUV - úvaha zpracovatele ocenění:	0,90
Koeficient Kc:	1.27	Upravená jednotková cena:	1651.17 Kč/m2

Znojmo-Louka	855	1 000 000	1 169,59	2,07	2 417,31
pozemek nacházející se ve spodní části Znojma, za Kauflandem. Pozemek má výměru 855 m2, tvar širokého obdélníku cca 22 m. Je příjezdný po asfaltové silnici, oplocený, situovaný na rovině. Je osázen ovocnými stromy, uprostřed stojí menší dřevěná chatka. Pozemek je územním plánem určen k výstavbě rodinného domu do 2 nadzemních podlaží, je na něj přivedena elektřina a nachází se zde studna. Bude se budovat vodovodní a kanalizační řád.					

Koeficienty vyjadřující předpokládaný cenový vztah mezi srovnávacím a oceňovaným pozemkem

Jeví-li se v daném kritériu srovnávací pozemek cenově lepší, je koeficient větší než 1, jeví-li se horší, je menší než 1

KRC - redukce pramene ceny:	1,00	KMZ - možnost zastavění pozemku:	1,00
KMP - velikost pozemku:	1,20	KIV - Intenzita využití pozemku:	1,00
KPP - poloha pozemku:	0,90	KVP - vybavenost pozemku:	0,90
KDD - dopravní dostupnosti:	0,90	KUV - úvaha zpracovatele ocenění:	0,90
Koeficient Kc:	1.27	Upravená jednotková cena:	1651.17 Kč/m2

Znojmo-Lesky	927	950 000	1 024,81	3,47	3 556,89
Volný pozemek mezi vilkovou zástavbou se nachází ve spodní části města s krásným výhledem do údolí potoka Lesky.Vjezd po dlážděné cestě,mírný svah,brána. Pozemek zatravněný,stromy,mírný svah.Na pozemku stavba bývalého bazénu. Zajímavá možnost investice nebo příležitost vybudovat RD v klidu a zeleni.					

Koeficienty vyjadřující předpokládaný cenový vztah mezi srovnávacím a oceňovaným pozemkem

Jeví-li se v daném kritériu srovnávací pozemek cenově lepší, je koeficient větší než 1, jeví-li se horší, je menší než 1

KRC - redukce pramene ceny:	1,00	KMZ - možnost zastavění pozemku:	1,00
KMP - velikost pozemku:	1,20	KIV - Intenzita využití pozemku:	1,00
KPP - poloha pozemku:	0,70	KVP - vybavenost pozemku:	0,70
KDD - dopravní dostupnosti:	0,70	KUV - úvaha zpracovatele ocenění:	0,70
Koeficient Kc:	3.47	Upravená jednotková cena:	3556.89 Kč/m2

Znojmo-Pražská	2 000	1 900 000	950,00	4,72	4 487,91
Pozemek o rozloze 2000m ² , pro možnou výstavbu rodinného domu ve vyhledávané lokalitě Znojmo, ulice Pražská. Technická vybavenost: na pozemku zahradní chata, elektřina, celoroční voda. Pozemek má šířku 36m, délka 55m. Zahrada je udržovaná se vzrostlými okrasnými i ovocnými dřevinami. Dobrá dostupnost, vzdáleno od hranice města Znojma 4 min pěšky. Pozemek je rovinatý, udržovaný, oplocený. Vede k němu dobrá přístupová cesta.					
Koeficienty vyjadřující předpokládaný cenový vztah mezi srovnávacím a oceňovaným pozemkem Jeví-li se v daném kritériu srovnávací pozemek cenově lepší, je koeficient větší než 1, jeví-li se horší, je menší než 1.					
KRC - redukce pramene ceny:	1,00	KMZ - možnost zastavění pozemku:	1,00		
KMP - velikost pozemku:	1,40	KIV - Intenzita využití pozemku:	1,00		
KPP - poloha pozemku:	0,60	KVP - vybavenost pozemku:	0,70		
KDD - dopravní dostupnost:	0,60	KUV - úvaha zpracovatele ocenění:	0,60		
Koeficient Kc:	4.72	Upravená jednotková cena:	4487.91	Kč/m ²	
Průměrná jednotková cena				3 028 Kč/m²	

Průměrná jednotková cena za 1 m² = 3 028 Kč

Cena při realizovaném prodeji

Cena při realizovaném prodeji mezi prodávajícím a kupujícím byla dle kupní smlouvy ve výši za pozemek **902 500 Kč**.

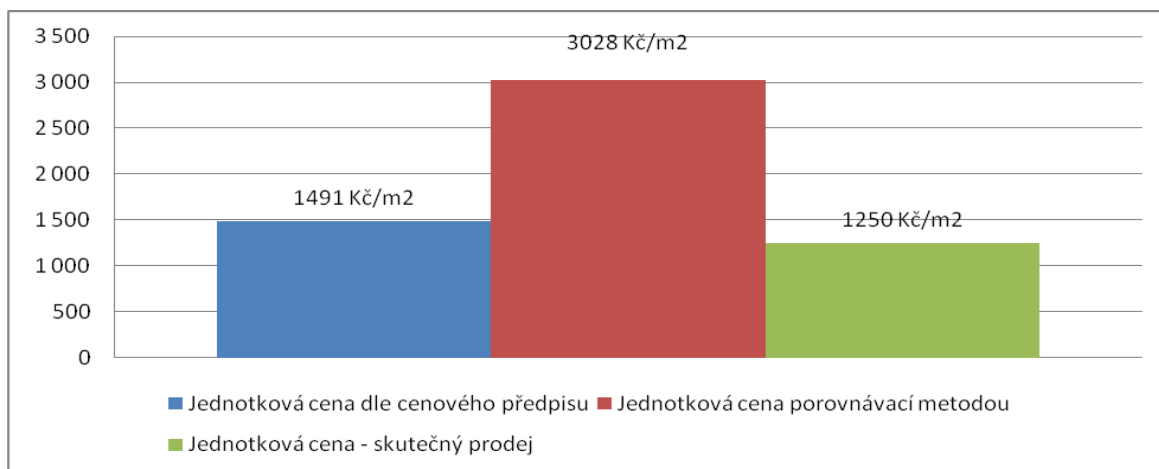
Průměrná jednotková cena za 1 m²

$$902500\text{Kč}/722\text{ m}^2 = \underline{1250\text{ Kč/m}^2}$$

Srovnání jednotlivých způsobů ocenění

Cena uvedeného pozemku v kapitole 5.7.2, který byl oceněn jednotlivými metodami a cena realizovaná je uvedena v jednotkové ceně za 1 m² pozemku. Srovnání je provedeno v následujícím grafu.

Srovnávací graf jednotkové ceny pozemku p.č. 791/2



Graf č. 6: Srovnávací graf jednotkové ceny u pozemku p.č. 791/2

Z uvedeného srovnání vyplývá, že nejbližše realizované ceně je i nyní cena administrativní. Cena stanovená porovnávacím způsobem je více než dvojnásobná.

5.7.3 Ocenění pozemku jako stavebního pozemku

Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 1,2:

(1) Základní cena za m² stavebního pozemku evidovaného v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří nebo pozemku k tomuto účelu již užívaného činí:

k) v ostatních obcích neuvedených pod písmeny a) až j), kromě Litomyšle, částku vypočtenou podle vzorce $ZC = C_p \times 1,0$, s tím, že v Litomyšli je základní cena 200 Kč,

2) Cena uvedená v odstavci 1 se upraví přírážkami a srážkami podle přílohy č. 21 a vynásobí se koeficienty K_i z přílohy č. 38 a K_p z přílohy č. 39.

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
	792/1	772,00	400,00	308 800,-
Součet				308 800,-
Úprava ceny – příloha č. 21:				
1.2. výhodnost polohy z hlediska účelu užití stavby			80 %	
Úprava ceny celkem			80 % +	247 040,-
Mezisoučet				555 840,-
2.11. pozemek s možností jeho napojení na rozvod plynu			10 %	
Úprava ceny celkem			10 % +	55 584,-
Mezisoučet				611 424,-
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):			*	1,0830
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):			*	2,1730
Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 1 a 2 - celkem				1 438 900,17
- zjištěná cena				<u>= 1 438 900,17 Kč</u>

Průměrná jednotková cena za 1 m²

$$1438900\text{Kč}/722\text{ m}^2 = \underline{\underline{1993\text{ Kč/m}^2}}$$

Ocenění cenovým porovnáním

Přehled srovnatelných pozemků - Lokalita	Parcela č.	Výměra	Požadovaná /kupní cena	Jednotková cena	Koeficient celkový Kc	Upravená cena
Popis pozemku(zhodnocení kladů a záporů)	m²	Kč	Kč/m²			Kč/m²
Znojmo-Vítězslava Nováka pozemek nacházející se v klidné části východního Znojma, na ulici Vítězslava Nováka.Pozemek se nachází v mírném svahu (údolí potoka Dolní Leska). Je široký 14,6 m, ze 3 stran oplocený, přístupný po asfaltové silnici, inženýrské sítě se nacházejí v cestě před pozemkem. V dolní části je pozemek osázen několika ovocnými stromy.	927	1 205 100	1 300,00	1,27	1 651,17	

Koeficienty vyjadřující předpokládaný cenový vztah mezi srovnávacím a oceňovaným pozemkem
Jeví-li se v daném kritériu srovnávací pozemek cenově lepší, je koeficient větší než 1, jeví-li se horší, je menší než 1

KRC - redukce pramene ceny:	1,00	KMZ - možnost zastavění pozemku:	1,00
KMP - velikost pozemku:	1,20	KIV - Intenzita využití pozemku:	1,00
KPP - poloha pozemku:	0,90	KVP - vybavenost pozemku:	0,90
KDD - dopravní dostupnosti:	0,90	KUV - úvaha zpracovatele ocenění:	0,90
Koeficient Kc:	1.27	Upravená jednotková cena:	1651.17 Kč/m2

Znojmo-Louka pozemek nacházející se ve spodní části Znojma, za Kauflandem. Pozemek má výměru 855 m2, tvar širokého obdélníku cca 22 m. Je příjezdný po asfaltové silnici, oplocený, situovaný na rovině. Je osázen ovocnými stromy, uprostřed stojí menší dřevěná chatka. Pozemek je územním plánem určen k výstavbě rodinného domu do 2 nadzemních podlaží, je na něj přivedena elektřina a nachází se zde studna. Bude se budovat vodovodní a kanalizační řád.	855	1 000 000	1 169,59	2,07	2 417,31
---	-----	-----------	----------	------	----------

Koeficienty vyjadřující předpokládaný cenový vztah mezi srovnávacím a oceňovaným pozemkem
Jeví-li se v daném kritériu srovnávací pozemek cenově lepší, je koeficient větší než 1, jeví-li se horší, je menší než 1

KRC - redukce pramene ceny:	1,00	KMZ - možnost zastavění pozemku:	1,00
KMP - velikost pozemku:	1,20	KIV - Intenzita využití pozemku:	1,00
KPP - poloha pozemku:	0,90	KVP - vybavenost pozemku:	0,90
KDD - dopravní dostupnosti:	0,90	KUV - úvaha zpracovatele ocenění:	0,90
Koeficient Kc:	1.27	Upravená jednotková cena:	1651.17 Kč/m2

Znojmo-Lesky Volný pozemek mezi vilkovou zástavbou se nachází ve spodní části města s krásným výhledem do údolí potoka Lesky.Vjezd po dlážděné cestě,mírný svah,brána. Pozemek zatravněný,stromy,mírný svah.Na pozemku stavba bývalého bazénu. Zajímavá možnost investice nebo příležitost vybudovat RD v klidu a zeleni.	927	950 000	1 024,81	3,47	3 556,89
--	-----	---------	----------	------	----------

Koeficienty vyjadřující předpokládaný cenový vztah mezi srovnávacím a oceňovaným pozemkem
Jeví-li se v daném kritériu srovnávací pozemek cenově lepší, je koeficient větší než 1, jeví-li se horší, je menší než 1

KRC - redukce pramene ceny:	1,00	KMZ - možnost zastavění pozemku:	1,00
KMP - velikost pozemku:	1,20	KIV - Intenzita využití pozemku:	1,00
KPP - poloha pozemku:	0,70	KVP - vybavenost pozemku:	0,70
KDD - dopravní dostupnosti:	0,70	KUV - úvaha zpracovatele ocenění:	0,70
Koeficient Kc:	3.47	Upravená jednotková cena:	3556.89 Kč/m2

Znojmo-Pražská	2 000	1 900 000	950,00	4,72	4 487,91
Pozemek o rozloze 2000m ² , pro možnou výstavbu rodinného domu ve vyhledávané lokalitě Znojmo, ulice Pražská. Technická vybavenost: na pozemku zahradní chata, elektřina, celoroční voda. Pozemek má šířku 36m, délka 55m. Zahrada je udržovaná se vzrostlými okrasnými i ovocnými dřevinami. Dobrá dostupnost, vzdáleno od hranice města Znojma 4 min pěšky. Pozemek je rovinatý, udržovaný, oplocený. Vede k němu dobrá přístupová cesta.					
Koeficienty vyjadřující předpokládaný cenový vztah mezi srovnávacím a oceňovaným pozemkem Jeví-li se v daném kritériu srovnávací pozemek cenově lepší, je koeficient větší než 1, jeví-li se horší, je menší než 1.					
KRC - redukce pramene ceny:	1,00	KMZ - možnost zastavění pozemku:	1,00		
KMP - velikost pozemku:	1,40	KIV - Intenzita využití pozemku:	1,00		
KPP - poloha pozemku:	0,60	KVP - vybavenost pozemku:	0,70		
KDD - dopravní dostupnosti:	0,60	KUV - úvaha zpracovatele ocenění:	0,60		
Koeficient Kc:	4,72	Upravená jednotková cena:	4487,91	Kč/m ²	
Průměrná jednotková cena				3 028 Kč/m²	

Průměrná jednotková cena za 1 m² = 3 028 Kč

Cena při realizovaném prodeji

Cena při realizovaném prodeji mezi prodávajícím a kupujícím byla dle kupní smlouvy ve výši **1 263 500Kč** za pozemek .

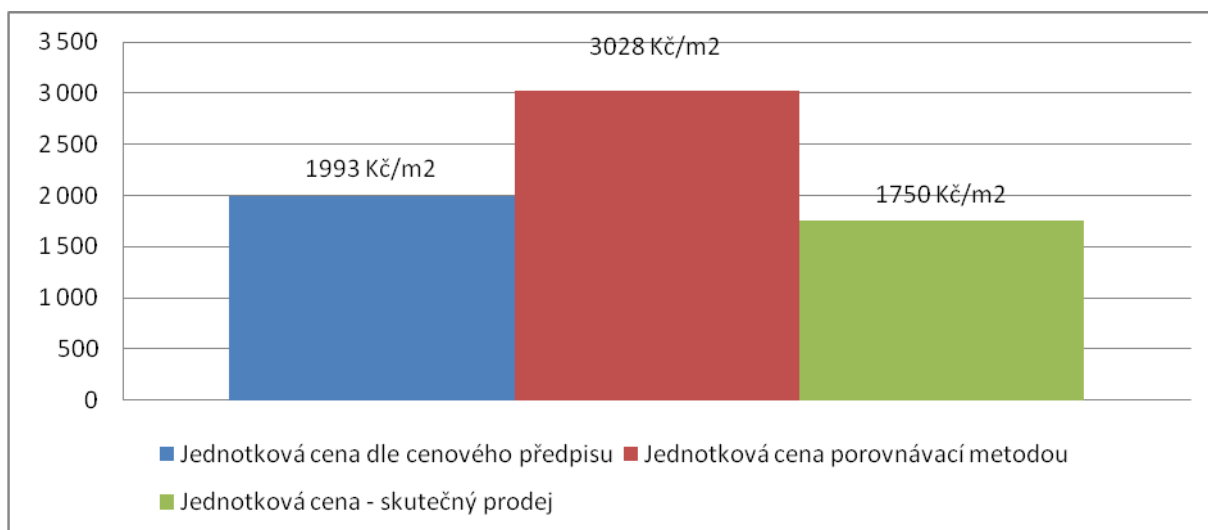
Průměrná jednotková cena za 1 m²

$$1263500\text{Kč}/722\text{ m}^2 = \underline{1750\text{ Kč/m}^2}$$

Srovnání jednotlivých způsobů ocenění

Cena uvedeného pozemku v kapitole 5.7.2, který byl oceněn jednotlivými metodami a cena realizovaná je uvedena v jednotkové ceně za 1 m² pozemku. Srovnání je provedeno v následujícím grafu.

Srovnávací graf jednotkové ceny pozemku p.č. 791/2



Graf č. 7: Srovnávací graf jednotkové ceny u pozemku p.č. 791/2

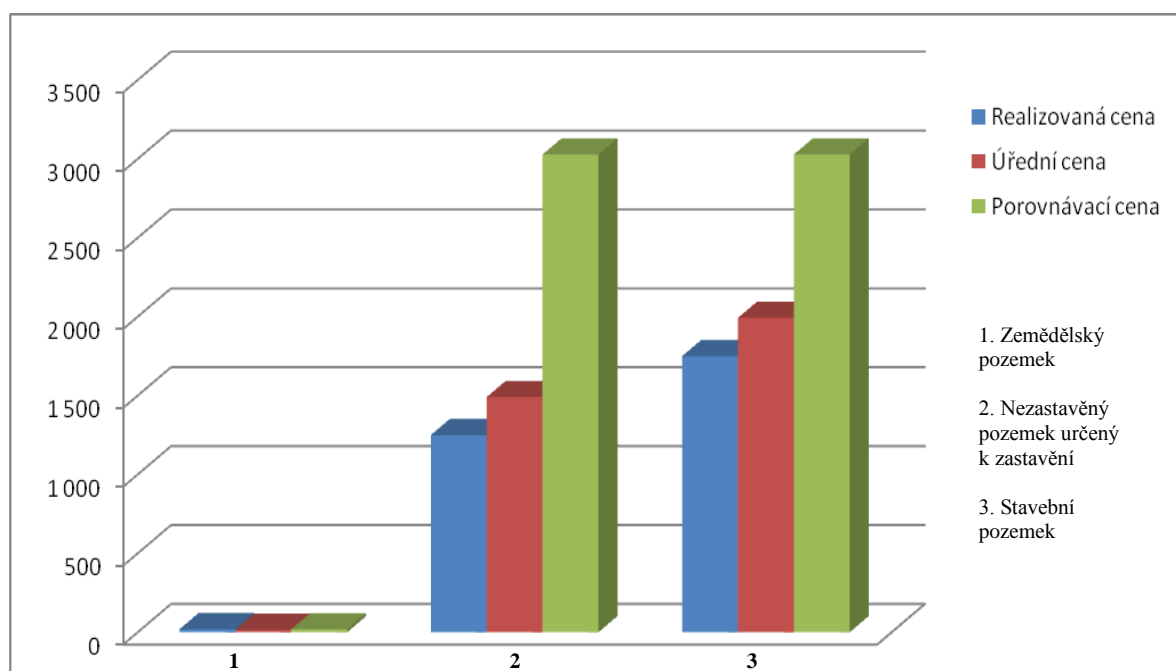
Z uvedeného srovnání vyplývá, že nejbližše realizované ceně je opět administrativní cena. Cena stanovená porovnávacím způsobem je oproti ceně realizované téměř dvojnásobná.

5.7.4. Rekapitulace ocenění pozemku 1054/6 v jednotlivých fázích

Po provedení ocenění pozemku uvedeného v kapitole 5.7 v jednotlivých fázích, tj. jako orná půda, poté jako nezastavěný pozemek určený k zastavění a nakonec jako stavební pozemek lze konstatovat, že pro stanovení ceny zemědělského pozemku se ocenění administrativní metodou i metodou porovnávací téměř rovnají ceně realizované. Jako vhodnější se mi však i zde jeví použití ceny porovnávací, protože lépe odráží situaci s pozemky tohoto typu na realitním trhu a téměř se shoduje s realizovanou cenou. Při ocenění nezastavěného pozemku určeného územním plánem k zastavěním je poblíže realizované cena stanovená administrativní. Naproti tomu cena stanovená porovnávacím způsobem je téměř dvojnásobná. Podle mého názoru, stejně jako u prvního oceňovaného pozemku, i zde cena stanovená porovnávací metodou v tomto případě spíše vyjadřuje cenu stavebního pozemku. Je to dáno jednak snahou vlastníků získat za svůj pozemek co možná nejvyšší cenu a také ne příliš vysokou odborností realitních makléřů, kteří ve většině případů nerozlišují mezi pozemkem

stavebním s pozemkem určeným k zastavění. Srovnání výsledků ocenění stavebního pozemku vychází obdobně jako u nezastavěného pozemku určeného k zastavění. Zde je to dáno lokalitou, ve které se pozemek nachází. Hradiště bylo v minulém století samostatnou obcí. Po několik desetiletí je však částí města Znojma. Realitní kanceláře tak stanovují ceny pozemků v obdobné výši jako pro Znojmo – město. Dostupností a infrastrukturou však lokality srovnatelné nejsou. Tato skutečnost je pak promítnuta v ceně realizované při prodeji. Proto bude při stanovení tržní ceny stavebního pozemku vhodnější cena stanovená administrativní metodou, která se blíží ceně skutečně realizované.

Rekapitulační graf rozdílu cen jednotlivých metod ocenění



Graf č. 8: Rekapitulační graf

5.8 POZEMEK V OBCI HLUBOKÉ MAŠŮVKY

Kód katastrálního území:	639664
Název katastrálního území:	Hluboké Mašůvky
Kód obce:	594041
Název obce:	Hluboké Mašůvky
Kód okresu:	CZ0647
Název okresu:	Znojmo
Název kraje:	Jihomoravský (Jihovýchod)

Čtvrtým objektem ocenění je pozemek parc. č. 1626/2 v katastrálním území Hluboké Mašůvky. Pozemek je uveden v katastru nemovitosti jako druh pozemku: orná půda. Pozemek má výměru o 7861 m². Je zde BPEJ (Bonitovaná půdně ekologická jednotka) a to 23715 – 636 m², 21200 – 5038 m², 22901 – 2187 m². Pozemek je hospodářsky využíván.

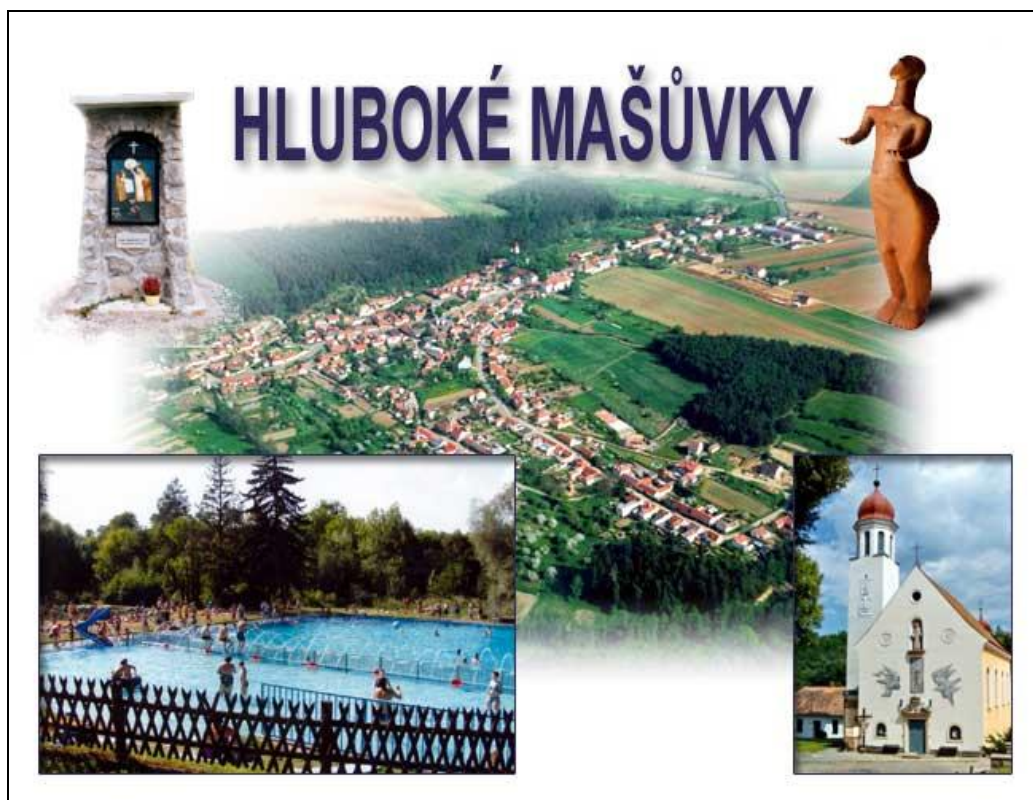
Výchozí cena pozemku, ještě jako zemědělská půda byla ve výši **16 Kč/m²** což znamená **125 776 Kč**.

Po změně územního plánu (pozemek není stavební, ale je zahrnut do platného územního plánu nebo regulačního plánu obce a to jako zastavitelný pozemek) došlo k odprodeji uvedeného pozemku za cenu ve výši **150 Kč/m²** což znamená **1 179 150 Kč**.

Nyní developer jedná s majitelem vedlejšího pozemku o odkupu jeho pozemku. Jeho záměrem je možnost výstavby – projekt na příjezdovou komunikaci s výstavbou rodinných domů. Souhlas obce je udělen. Prodejní cena byla stanovena za 1 m² zastavěného pozemku ve výši **450 Kč/m²** což znamená **3 537 450 Kč**.

Obec se nachází 8 km severně od Znojma směrem na Jevišovice, v Jevišovické pahorkatině, v údolí, zvaném Svatoňovec. Nadmořská výška obce se pohybuje od 280 do 360 m. První písemná zmínka o obci je z r. 1220. Je to zemědělská obec se zaměřením na rostlinnou výrobu, především obiloviny, řepku olejku a slunečnice. Dominantou obce je poutní kostel Navštívení Panny Marie, založený r. 1680 obráncem Brna, maršálem Janem

Ludvíkem Raduitem de Souches (jeho rod pocházel z francouzského La Rochelle), který věnoval kostelu památnou sošku Panny Marie de Foi. Obec je jedním z nejvýznamnějších poutních míst jihozápadní Moravy. Jsou zde bohaté archeologické vykopávky. Nejznámějším nálezem je Mašůvská venuše, která spolu s Věstonickou venuší symbolizují pradávnu slávu moravských polí. [21]



Obr. č. 13: obec Hluboké Mašůvky – základní pohled na obec [21]

Poutní místo

Poutní kostel Navštívení Panny Marie byl původně kaplí, vystavěnou po roce 1680 polním maršálem Janem Ludvíkem Raduitem de Souches u vodního pramene, známého již roku 1620. Kapli rozšířil na kostel P. Josef Parma v letech 1948 - 50 podle projektu Th. Krátkého. V kostele uctívána milostná soška Panny Marie de Foy (též Foi), zvané podle belgického poutního místa u Dinantu. V 19. století sem přicházelo na hlavní pout' (Navštívení Panny Marie) až 80 procesí, ale poutě se konaly i na sv. Annu a na Jméno Panny Marie. Chodila sem procesí i z Rakouska. Toto poutní místo dodnes patří k nejživějším na jižní Moravě. [12]

Pamětihodnosti: Poutní kostel Navštívení Panny Marie, Lurdská jeskyně pod kostelem, Kaple svaté Anny před kostelem, Kaple Panny Marie Pomocné u pramene,

Výklenková kaplička - devět poklon, Křížová cesta a Kalvárie ve svahu nad vsí, Obrázky poutních míst Čech, Moravy, Slovenska a Rakouska v lesní cestě k soše Panny Marie Lasalettské, Cesta Bolestné Panny Marie (7 kaplí), Barokní sochy sv. Jana Nepomuckého a sv. Iva (původně snad sv. Jana Sarkandra), Sochy českých patronů před kostelem z r. 1953, Smírčí kámen, Hradiště Královec – archeologické naleziště, Hradiště Nivy – archeologické naleziště, Vodní mlýn, Fara, Budova staré školy, 7 soch českých světců od znojemského sochaře Fischera, Pomník padlých. [12]

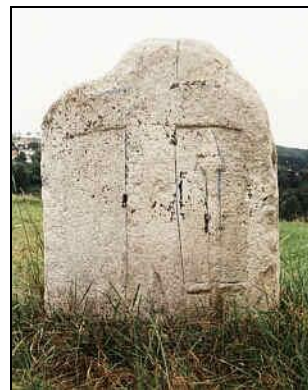
ZÁKLADNÍ INFORMACE O OBCI:

K.ú. Hluboké Mašůvky je jako samostatná obec, v okrese Znojmo, kraj Jihomoravský. Znojmo má statut obce: Okresní město. Žije zde 34 759 obyvatel (LMO – 2010).

PSC:	671 52
Výměra k.ú.:	12,83 km ²
Počet obyvatel:	746 obyvatel, z toho v produkt. věku: 519 obyvatel
Kanalizace (ČOV):	NE
Plynofikace:	ANO
Policie:	NE
Pošta:	ANO
Škola:	NE
Vodovod:	ANO
Zdravotnické zařízení:	NE
Zeměpisná šířka:	48° 55' 46''
Zeměpisná délka:	16° 1' 7''
Nadmořská výška:	298 m
Adresa městského úřadu:	Hluboké Mašůvky 10, 671 52 Hluboké Mašůvky
Pamětihodnosti:	Poutní kostel Navštívení Panny Marie, Lurdská jeskyně pod kostelem, Kaple svaté Anny před kostelem, Kaple Panny Marie Pomocné u pramene, Výklenková kaplička - devět poklon, Křížová cesta a Kalvárie ve svahu nad vsí, Obrázky poutních míst Čech, Moravy, Slovenska a Rakouska v lesní cestě k soše Panny Marie Lasalettské, Cesta Bolestné Panny Marie (7 kaplí), Barokní sochy sv. Jana Nepomuckého a sv. Iva (původně snad sv. Jana Sarkandra), Sochy českých patronů před kostelem z r. 1953, Smírčí kámen, Hradiště Královec – archeologické naleziště, Hradiště Nivy – archeologické naleziště, Vodní mlýn, Fara, Budova staré školy, 7 soch českých světců od znojemského sochaře Fischera, Pomník padlých.



Obr. č. 14: Kaple sv. Anny [13]



Obr. č. 15: Smírčí kámen [13]



Katastrální mapa. č. 3: k.ú. Hluboké Mašůvky – p.č.1626/2 (okres Znojmo) včetně ortofota

5.8.1 Ocenění pozemku jako zemědělský pozemek

Ocenění pozemku podle § 29

(1) Základní cena pozemku evidovaného v katastru nemovitostí jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad a trvalý travní porost, není-li územním plánem nebo regulačním plánem předpokládáno jeho nezemědělské využití ani není předmětem územního nebo stavebního řízení podle stavebního zákona, se zjistí podle bonitovaných půdně ekologických jednotek, které jsou uvedeny v příloze č. 22.

(2) Základní cena podle odstavce 1 se upraví se zdůvodněním přírážkami a srážkami podle přílohy č. 23 se zdůvodněním a vynásobí se koeficientem Kp z přílohy č. 39.

(3) Je-li potvrzeno Pozemkovým úřadem, že zemědělsky obhospodařovaný pozemek nebyl bonitován, ocení se průměrnou základní cenou v Kč/m² zemědělských pozemků v katastrálním území, uvedenou ve zvláštním právním předpisu.26) Tato cena se upraví se zdůvodněním podle přílohy č. 23 a vynásobí se koeficientem Kp z přílohy č. 39.

(4) Není-li pozemek uvedený v odstavci 1 více než 6 let obhospodařován a jsou na něm trvalé porosty oceňované podle § 38 v nezastavěném území31) nebo podle § 41 odst. 2 v zastavěném území29), starší než 5 let, ocení se tento pozemek podle § 32 odst. 4 a vynásobí se koeficientem 0,65 a koeficientem Kp z přílohy č. 39.

(5) Cena zjištěná podle odstavce 2 až 4 činí nejméně 1 Kč za Kč/m².

Výpočet úpravy základní ceny – příloha č. 23:

Obce s 25-50 tisíci obyv. - území sousedních obcí	80,00 %
Celková úprava ceny:	80,00 %

Ocenění:

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
Hluboké Mašůvky	1626/2	23715	636	1,81	80,00	3,26	2 073,36
Hluboké Mašůvky	1626/2	21200	5038	12,62	80,00	22,72	114 463,36
Hluboké Mašůvky	1626/2	22901	2187	8,35	80,00	15,03	32 870,61
Výměra celkem			7861	Mezisoučet			149 407,33
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39):						*	1,0000
Zemědělské pozemky oceněné dle § 29 - celkem							149 407,33

Pozemek p.č. 1626/2 - zjištěná cena **≡ 149 407 Kč**

Průměrná jednotková cena za 1 m²

$$149407\text{Kč}/7861\text{ m}^2 = \underline{\underline{19\text{ Kč/m}^2}}$$

Ocenění cenovým porovnáním

Přehled srovnatelných pozemků - Lokalita	Parcela č.	Výměra	Požadovaná /kupní cena	Jednotková cena	Koeficient celkový K _c	Upravená cena
Popis pozemku(zhodnocení kladů a záporů)		m ²	Kč	Kč/m ²		Kč/m ²
Mašovice u Znojma Prodej pozemků v k.ú. Mašovice u Znojma: rozloha - 2,0279 ha, 1,6680 ha, 1,0124 ha, 1,0130 ha orná půda		57 213	1 087 047	19,00	1,06	20,05
Koeficienty vyjadřující předpokládaný cenový vztah mezi srovnávacím a oceňovaným pozemkem Jeví-li se v daném kritériu srovnávací pozemek cenově lepší, je koeficient větší než 1, jeví-li se horší, je menší než 1						
KRC - redukce pramene ceny:	1,00	KMZ - možnost zastavění pozemku:	1,00			
KMP - velikost pozemku:	1,30	KIV - Intenzita využití pozemku:	1,00			
KPP - poloha pozemku:	0,90	KVP - vybavenost pozemku:	1,00			
KDD - dopravní dostupnosti:	0,90	KUV - úvaha zpracovatele ocenění:	0,90			
Koeficient K _c :	1.06	Upravená jednotková cena:	20.05	Kč/m ²		
Šatov		7 522	250 000	33,24	0,73	24,17
K prodeji nabízíme registrovanou vinici v Šatově u Znojma. Rozloha vinice						
Koeficienty vyjadřující předpokládaný cenový vztah mezi srovnávacím a oceňovaným pozemkem Jeví-li se v daném kritériu srovnávací pozemek cenově lepší, je koeficient větší než 1, jeví-li se horší, je menší než 1						
KRC - redukce pramene ceny:	0,80	KMZ - možnost zastavění pozemku:	1,00			
KMP - velikost pozemku:	1,00	KIV - Intenzita využití pozemku:	1,00			
KPP - poloha pozemku:	1,00	KVP - vybavenost pozemku:	1,00			
KDD - dopravní dostupnosti:	1,00	KUV - úvaha zpracovatele ocenění:	1,10			
Koeficient K _c :	0.73	Upravená jednotková cena:	24.17	Kč/m ²		
Milíčovice		12 905	149 698	11,60	1,45	16,78
orná půda v katastru Milíčovice nedaleko obce Citonice okres Znojmo. Pozemek má výměru 12 905 m ²						
Koeficienty vyjadřující předpokládaný cenový vztah mezi srovnávacím a oceňovaným pozemkem Jeví-li se v daném kritériu srovnávací pozemek cenově lepší, je koeficient větší než 1, jeví-li se horší, je menší než 1						
KRC - redukce pramene ceny:	1,00	KMZ - možnost zastavění pozemku:	1,00			
KMP - velikost pozemku:	1,20	KIV - Intenzita využití pozemku:	1,00			
KPP - poloha pozemku:	0,80	KVP - vybavenost pozemku:	1,00			
KDD - dopravní dostupnosti:	0,80	KUV - úvaha zpracovatele ocenění:	0,90			
Koeficient K _c :	1.45	Upravená jednotková cena:	16.78	Kč/m ²		
Nový Šaldorf-Sedlešovice		8 448	165 000	19,53	0,91	17,75
pozemek o výměře 8448 m ² v katastrálním území Nový Šaldorf-Sedlešovice . Jedná se o ornou půdu, rozměry pozemku cca 292 m x 29 m.						
Koeficienty vyjadřující předpokládaný cenový vztah mezi srovnávacím a oceňovaným pozemkem Jeví-li se v daném kritériu srovnávací pozemek cenově lepší, je koeficient větší než 1, jeví-li se horší, je menší než 1						
KRC - redukce pramene ceny:	1,00	KMZ - možnost zastavění pozemku:	1,00			
KMP - velikost pozemku:	1,00	KIV - Intenzita využití pozemku:	1,00			
KPP - poloha pozemku:	1,00	KVP - vybavenost pozemku:	1,00			
KDD - dopravní dostupnosti:	1,10	KUV - úvaha zpracovatele ocenění:	1,00			
Koeficient K _c :	0.91	Upravená jednotková cena:	17.75	Kč/m ²		
Průměrná jednotková cena					20 Kč/m²	

Průměrná jednotková cena za 1 m² = 20 Kč/m²

Cena při realizovaném prodeji

Cena při realizovaném prodeji mezi prodávajícím a kupujícím byla dle kupní smlouvy ve výši **125 776 Kč** za pozemek.

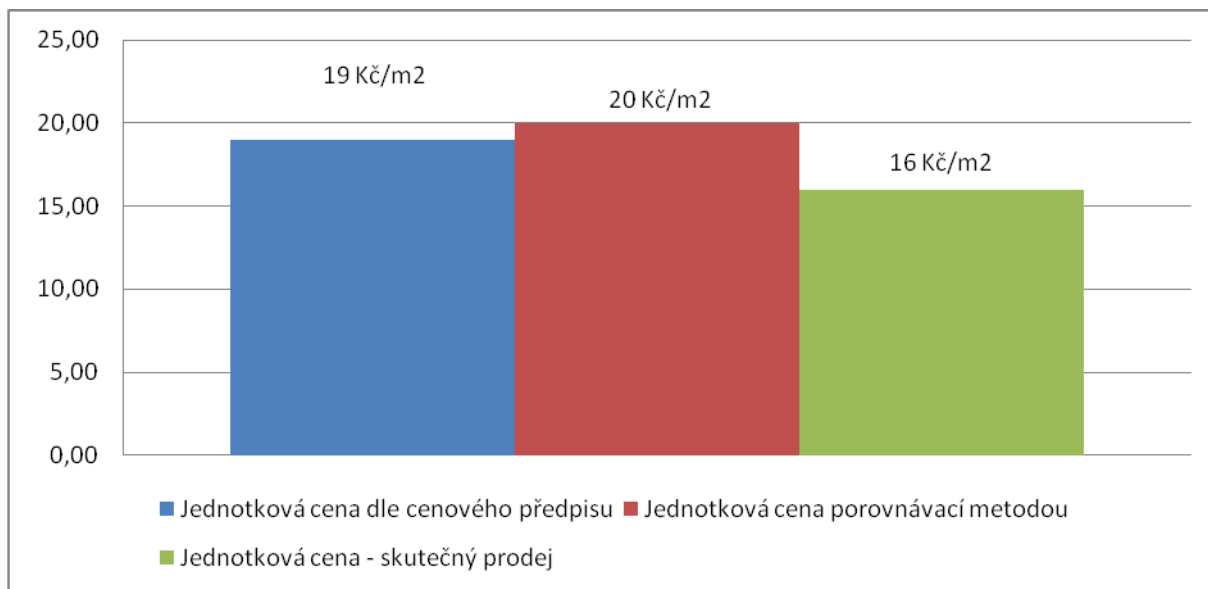
Průměrná jednotková cena za 1 m²

$$125776\text{Kč}/7861\text{ m}^2 = \underline{\underline{16\text{ Kč/m}^2}}$$

Srovnání jednotlivých způsobů ocenění

Cena uvedeného pozemku v kapitole 5.9, který byl oceněn jednotlivými metodami a cena realizovaná je uvedena v jednotkové ceně za 1 m² pozemku. Srovnání je provedeno v následujícím grafu.

Srovnávací graf jednotkové ceny pozemku p.č. 1626/2



Graf č. 9: Srovnávací graf jednotkové ceny u pozemku p.č. 1626/2

Z uvedeného srovnání vyplývá, že cena realizovaná je nižší než cena stanovená porovnávacím způsobem, ale je nižší i než administrativní cena za 1 m².

5.8.2 Ocenění pozemku jako nezastavěného pozemku určeného k zastavění

Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 3:

Cenou v Kč/m² nezastavěného pozemku určeného k zastavění regulačním plánem, rozhodnutím o umístění stavby, územním souhlasem, ohlášením stavebnímu úřadu a veřejnoprávní smlouvou, kromě pozemků uvedených v odstavci 7, je cena uvedená v odstavci 1 písm. a) až l), se zdůvodněním upravená podle přílohy č. 21 a vynásobená koeficienty K_i z přílohy č. 38 a K_p z přílohy č.39. Přitom platí, že:

- e. je-li z vyjmenovaných dokladů podle stavebního zákona jednoznačně zřejmá budoucí skutečně zastavěná část pozemku, vynásobí se cena zbývající části pozemku koeficientem 0,40; totéž platí, je-li zvláštním právním předpisem²³⁾ stanovena nejvyšší přípustná zastavěnost pozemku,

není-li z vyjmenovaných dokladů podle stavebního zákona zřejmá budoucí skutečně zastavěná část pozemku, vynásobí se cena pro celý pozemek koeficientem 0,80.

Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 3:

Základní cena = cena dle § 28 odst. 1 písm. a) až l) = 70,- Kč/m².

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Úprava ceny	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
	1626/2	7 861,00	0,8	56,00	440 216,-
Součet					440 216,-
Součet					440 216,-
Úprava ceny - příloha č. 21:					
1.2. výhodnost polohy z hlediska účelu užití stavby				50 %	
Úprava ceny celkem				50 %	+
Mezisoučet					660 324,-
2.11. pozemek s možností jeho napojení na rozvod plynu				10 %	
Úprava ceny celkem				10 %	+
Mezisoučet					726 356,40
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):				*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):				*	2,1730
Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 3 - celkem					1 420 535,21
- zjištěná cena					≡ 1 420 535,21 Kč

Průměrná jednotková cena za 1 m²

$$1420535\text{Kč}/7861\text{ m}^2 = \underline{\underline{181\text{ Kč/m}^2}}$$

Ocenění cenovým porovnáním

Přehled srovnatelných pozemků - Lokalita	Parcela č.	Výměra	Požadovaná /kupní cena	Jednotková cena	Koeficient celkový Kc	Upravená cena
Popis pozemku(zhodnocení kladů a záporů)		m²	Kč	Kč/m²		Kč/m²
Hluboké Mašůvky Stavební pozemek v obci Hluboké Mašůvky o rozměrech 18x76 m. IS se budují. Okolí tvoří zástavb RD.		1 378	523 640	380,00	1,19	452,38
Koeficienty vyjadřující předpokládaný cenový vztah mezi srovnávacím a oceňovaným pozemkem Jeví-li se v daném kritériu srovnávací pozemek cenově lepší, je koeficient větší než 1, jeví-li se horší, je menší než 1						
KRC - redukce pramene ceny:	<input type="text" value="1.00"/>	KMZ - možnost zastavění pozemku:	<input type="text" value="1.00"/>			
KMP - velikost pozemku:	<input type="text" value="0.70"/>	KIV - Intenzita využití pozemku:	<input type="text" value="1.00"/>			
KPP - poloha pozemku:	<input type="text" value="1.00"/>	KVP - vybavenost pozemku:	<input type="text" value="1.00"/>			
KDD - dopravní dostupnosti:	<input type="text" value="1.00"/>	KUV - úvaha zpracovatele ocenění:	<input type="text" value="1.20"/>			
Koeficient Kc:	1.19	Upravená jednotková cena:	452.38 Kč/m2			

Hluboké Mašůvky Stavební pozemek ve starší zástavbě obce Hluboké Mašůvky. Veškeré IS jsou. Výměra je 920 m².	920	400 000	434,78	0,95	414,08
Koeficienty vyjadřující předpokládaný cenový vztah mezi srovnávacím a oceňovaným pozemkem Jeví-li se v daném kritériu srovnávací pozemek cenově lepší, je koeficient větší než 1, jeví-li se horší, je menší než 1					
KRC - redukce pramene ceny:	<input type="text" value="0.80"/>	KMZ - možnost zastavění pozemku:	<input type="text" value="1.00"/>		
KMP - velikost pozemku:	<input type="text" value="0.70"/>	KIV - Intenzita využití pozemku:	<input type="text" value="1.00"/>		
KPP - poloha pozemku:	<input type="text" value="1.00"/>	KVP - vybavenost pozemku:	<input type="text" value="1.00"/>		
KDD - dopravní dostupnosti:	<input type="text" value="1.00"/>	KUV - úvaha zpracovatele ocenění:	<input type="text" value="1.20"/>		
Koeficient Kc:	0.95	Upravená jednotková cena:	414.08 Kč/m2		

Hluboké Mašůvky Stavební pozemek v obci Hluboké Mašůvky. IS na hranici uvedeného pozemku.	1 050	441 000	420,00	1,07	450,00
Koeficienty vyjadřující předpokládaný cenový vztah mezi srovnávacím a oceňovaným pozemkem Jeví-li se v daném kritériu srovnávací pozemek cenově lepší, je koeficient větší než 1, jeví-li se horší, je menší než 1					
KRC - redukce pramene ceny:	<input type="text" value="0.90"/>	KMZ - možnost zastavění pozemku:	<input type="text" value="1.00"/>		
KMP - velikost pozemku:	<input type="text" value="0.70"/>	KIV - Intenzita využití pozemku:	<input type="text" value="1.00"/>		
KPP - poloha pozemku:	<input type="text" value="1.00"/>	KVP - vybavenost pozemku:	<input type="text" value="1.00"/>		
KDD - dopravní dostupnosti:	<input type="text" value="1.00"/>	KUV - úvaha zpracovatele ocenění:	<input type="text" value="1.20"/>		
Koeficient Kc:	1.07	Upravená jednotková cena:	450.00 Kč/m2		

Hluboké Mašůvky Stavební pozemek v klidné části obce Hluboké Mašůvky. Roměr parcely - 18x56 m. Okolní zástavba RD. IS se budují.	1 055	474 750	450,00	0,95	428,57
Koeficienty vyjadřující předpokládaný cenový vztah mezi srovnávacím a oceňovaným pozemkem Jeví-li se v daném kritériu srovnávací pozemek cenově lepší, je koeficient větší než 1, jeví-li se horší, je menší než 1					
KRC - redukce pramene ceny:	<input type="text" value="0.80"/>	KMZ - možnost zastavění pozemku:	<input type="text" value="1.00"/>		
KMP - velikost pozemku:	<input type="text" value="0.70"/>	KIV - Intenzita využití pozemku:	<input type="text" value="1.00"/>		
KPP - poloha pozemku:	<input type="text" value="1.00"/>	KVP - vybavenost pozemku:	<input type="text" value="1.00"/>		
KDD - dopravní dostupnosti:	<input type="text" value="1.00"/>	KUV - úvaha zpracovatele ocenění:	<input type="text" value="1.20"/>		
Koeficient Kc:	0.95	Upravená jednotková cena:	428.57 Kč/m2		

Průměrná jednotková cena				436,26 Kč/m²	
---------------------------------	--	--	--	---------------------	--

Průměrná jednotková cena za 1 m² = 436 Kč/m²

Cena při realizovaném prodeji

Cena při realizovaném prodeji mezi prodávajícím a kupujícím byla dle kupní smlouvy ve výši **1 179 150 Kč** za pozemek.

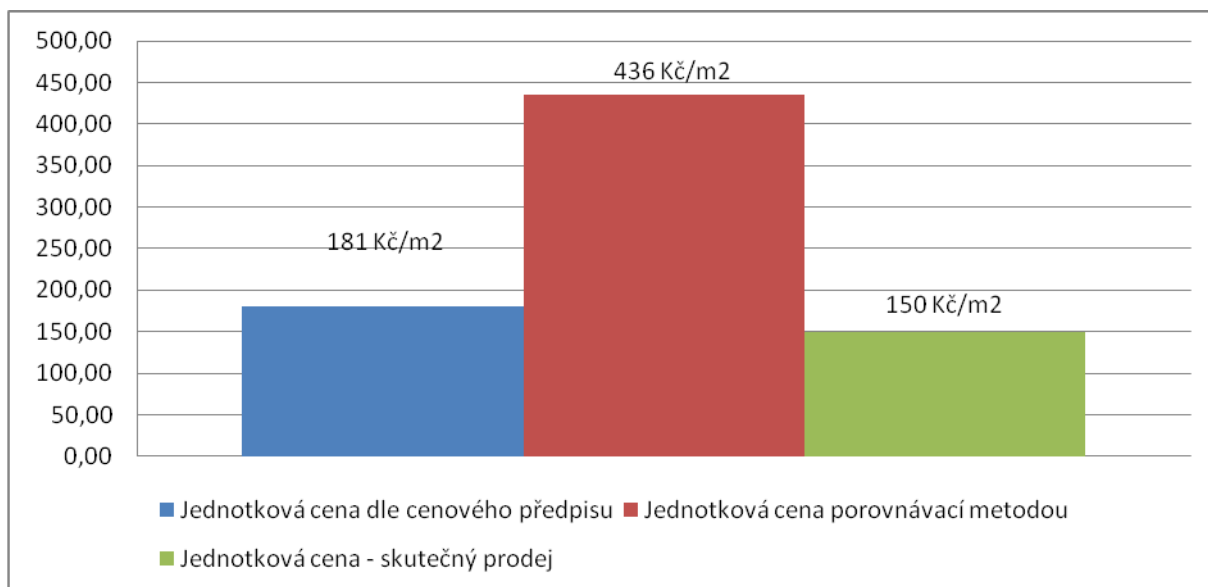
Průměrná jednotková cena za 1 m²

$$125776\text{Kč}/7861\text{ m}^2 = \underline{150\text{ Kč/m}^2}$$

Srovnání jednotlivých způsobů ocenění

Cena uvedeného pozemku v kapitole 5.8.2, který byl oceněn jednotlivými metodami a cena realizovaná je uvedena v jednotkové ceně za 1 m² pozemku. Srovnání je provedeno v následujícím grafu.

Srovnávací graf jednotkové ceny pozemku p.č. 1626/2



Graf č. 10: Srovnávací graf jednotkové ceny u pozemku p.č. 1626/2

Z uvedeného srovnání vyplývá, že nejbližše realizované ceně je i v tomto případě cena administrativní. Cena stanovená porovnávacím způsobem je téměř trojnásobná.

5.8.3 Ocenění pozemku jako stavebního pozemku

Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 1,2:

(1) Základní cena za m² stavebního pozemku evidovaného v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří nebo pozemku k tomuto účelu již užívaného činí:

k) v ostatních obcích neuvedených pod písmeny a) až j), kromě Litomyšle, částku vypočtenou podle vzorce $ZC = C_p \times 1,0$, s tím, že v Litomyšli je základní cena 200 Kč,

2) Cena uvedená v odstavci 1 se upraví přírážkami a srážkami podle přílohy č. 21 a vynásobí se koeficienty K_i z přílohy č. 38 a K_p z přílohy č. 39.

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
	1626/2	7 861,00	70,00	550 270,-
Součet				550 270,-
Úprava ceny – příloha č. 21:				
1.2. výhodnost polohy z hlediska účelu užití stavby			50 %	
Úprava ceny celkem			50 %	+
Mezisoučet				825 405,-
2.11. pozemek s možností jeho napojení na rozvod plynu			10 %	
Úprava ceny celkem			10 %	+
Mezisoučet				907 945,50
Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):			*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):			*	2,1730
Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 1 a 2 - celkem				1 775 669,01

- zjištěná cena

≡ 1 775 669,01 Kč

Průměrná jednotková cena za 1 m²

$$1776669 \text{ Kč} / 7861 \text{ m}^2 = \underline{\underline{226 \text{ Kč/m}^2}}$$

Ocenění cenovým porovnáním

Přehled srovnatelných pozemků - Lokalita	Parcela č.	Výměra	Požadovaná /kupní cena	Jednotková cena	Koeficient celkový Kc	Upravená cena
Popis pozemku(zhodnocení kladů a záporů)		m ²	Kč	Kč/m ²		Kč/m ²
Hluboké Mašůvky Stavební pozemek v obci Hluboké Mašůvky o rozměrech 18x76 m. IS se budují. Okolí tvoří zástavb RD.		1 378	523 640	380,00	1,19	452,38
Koeficienty vyjadřující předpokládaný cenový vztah mezi srovnávacím a oceňovaným pozemkem Jeví-li se v daném kritériu srovnávací pozemek cenově lepší, je koeficient větší než 1, jeví-li se horší, je menší než 1.						
KRC - redukce pramene ceny:		1,00	KMZ - možnost zastavění pozemku:		1,00	
KMP - velikost pozemku:		0,70	KIV - Intenzita využití pozemku:		1,00	
KPP - poloha pozemku:		1,00	KVP - vybavenost pozemku:		1,00	
KDD - dopravní dostupnosti:		1,00	KUV - úvaha zpracovatele ocenění:		1,20	
Koeficient Kc:		1.19	Upravená jednotková cena:		452.38	Kč/m ²
Hluboké Mašůvky Stavební pozemek ve starší zástavbě obce Hluboké Mašůvky. Veškeré IS jsou. Výměra je 920 m ² .		920	400 000	434,78	0,95	414,08
Koeficienty vyjadřující předpokládaný cenový vztah mezi srovnávacím a oceňovaným pozemkem Jeví-li se v daném kritériu srovnávací pozemek cenově lepší, je koeficient větší než 1, jeví-li se horší, je menší než 1.						
KRC - redukce pramene ceny:		0,80	KMZ - možnost zastavění pozemku:		1,00	
KMP - velikost pozemku:		0,70	KIV - Intenzita využití pozemku:		1,00	
KPP - poloha pozemku:		1,00	KVP - vybavenost pozemku:		1,00	
KDD - dopravní dostupnosti:		1,00	KUV - úvaha zpracovatele ocenění:		1,20	
Koeficient Kc:		0.95	Upravená jednotková cena:		414.08	Kč/m ²
Hluboké Mašůvky Stavební pozemek v obci Hluboké Mašůvky. IS na hranici uvedeného pozemku.		1 050	441 000	420,00	1,07	450,00
Koeficienty vyjadřující předpokládaný cenový vztah mezi srovnávacím a oceňovaným pozemkem Jeví-li se v daném kritériu srovnávací pozemek cenově lepší, je koeficient větší než 1, jeví-li se horší, je menší než 1.						
KRC - redukce pramene ceny:		0,90	KMZ - možnost zastavění pozemku:		1,00	
KMP - velikost pozemku:		0,70	KIV - Intenzita využití pozemku:		1,00	
KPP - poloha pozemku:		1,00	KVP - vybavenost pozemku:		1,00	
KDD - dopravní dostupnosti:		1,00	KUV - úvaha zpracovatele ocenění:		1,20	
Koeficient Kc:		1.07	Upravená jednotková cena:		450.00	Kč/m ²
Hluboké Mašůvky Stavební pozemek v klidné části obce Hluboké Mašůvky. Roměr parcely - 18x56 m. Okolní zástavba RD. IS se budují.		1 055	474 750	450,00	0,95	428,57
Koeficienty vyjadřující předpokládaný cenový vztah mezi srovnávacím a oceňovaným pozemkem Jeví-li se v daném kritériu srovnávací pozemek cenově lepší, je koeficient větší než 1, jeví-li se horší, je menší než 1.						
KRC - redukce pramene ceny:		0,80	KMZ - možnost zastavění pozemku:		1,00	
KMP - velikost pozemku:		0,70	KIV - Intenzita využití pozemku:		1,00	
KPP - poloha pozemku:		1,00	KVP - vybavenost pozemku:		1,00	
KDD - dopravní dostupnosti:		1,00	KUV - úvaha zpracovatele ocenění:		1,20	
Koeficient Kc:		0.95	Upravená jednotková cena:		428.57	Kč/m ²
Průměrná jednotková cena					436,26 Kč/m²	

Průměrná jednotková cena za 1 m² = 436 Kč/m²

Cena při realizovaném prodeji

Cena při realizovaném prodeji mezi prodávajícím a kupujícím byla dle kupní smlouvy ve výši **3 537 450 Kč** za pozemek.

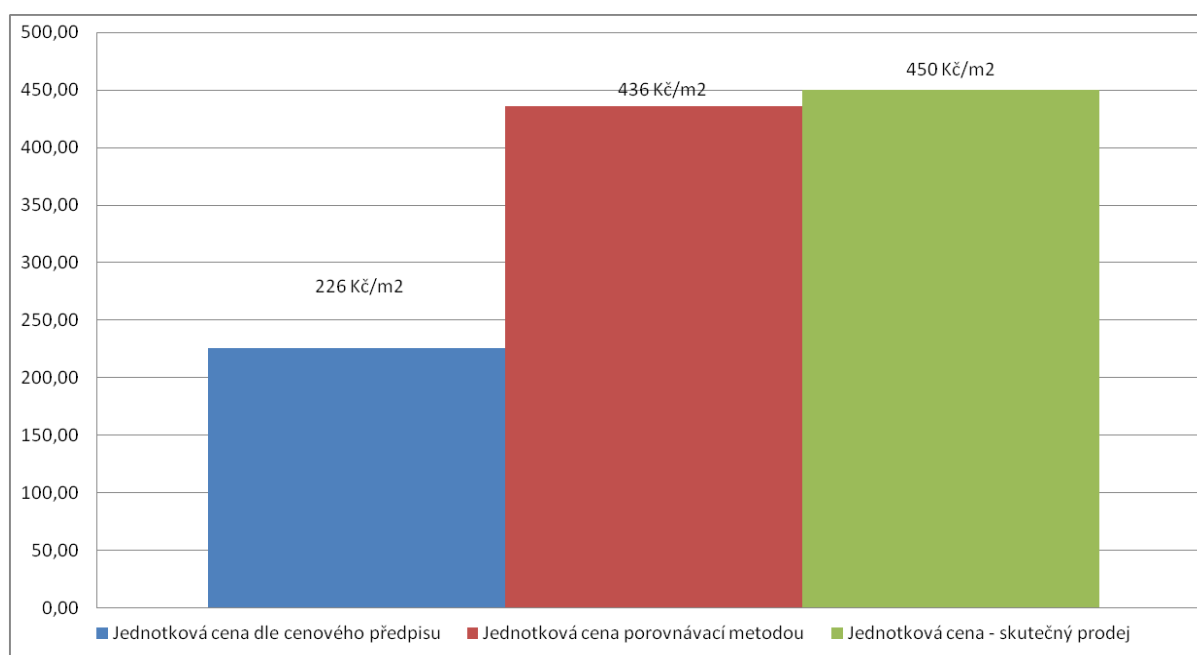
Průměrná jednotková cena za 1 m²

$$3537450 \text{ Kč} / 7861 \text{ m}^2 = \underline{\underline{450 \text{ Kč/m}^2}}$$

Srovnání jednotlivých způsobů ocenění

Cena uvedeného pozemku v kapitole 5.8.3, který byl oceněn jednotlivými metodami a cena realizovaná je uvedena v jednotkové ceně za 1 m² pozemku. Srovnání je provedeno v následujícím grafu.

Srovnávací graf jednotkové ceny pozemku p.č. 1626/2



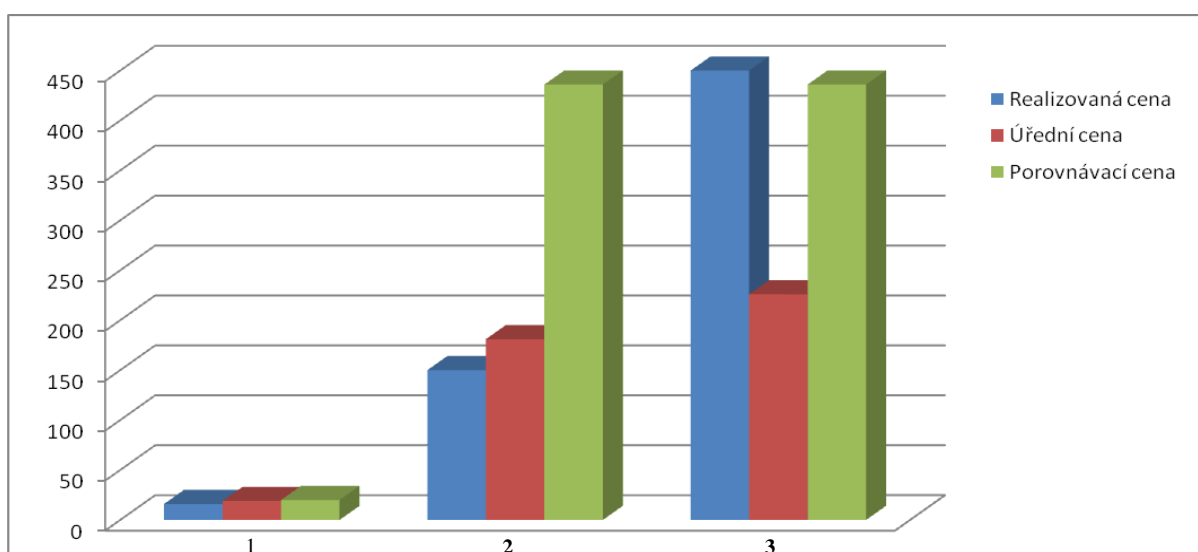
Graf č. 11: Srovnávací graf jednotkové ceny u pozemku p.č. 1626/2

Z uvedeného srovnání vyplývá, že nejbližše realizované ceně je cena stanovená porovnávacím způsobem. Administrativní cena je i s použitím přírážek nižší oproti ceně realizované o polovinu 1/2.

5.8.4. Rekapitulace ocenění pozemku 1054/6 v jednotlivých fázích

Po provedení ocenění pozemku uvedeného v kapitole 5.8 v jednotlivých fázích, tj. jako orná půda, poté jako nezastavěný pozemek určený k zastavění a nakonec jako stavební pozemek lze konstatovat, že pro stanovení ceny zemědělského pozemku se ocenění administrativní metodou i metodou porovnávací téměř rovnají ceně realizované. Jako vhodnější se mi však jeví použití ceny porovnávací, protože lépe odráží situaci s pozemky tohoto typu na realitním trhu a téměř se shoduje s realizovanou cenou. Při ocenění nezastavěného pozemku určeného územním plánem k zastavěním je nejbližší realizované ceně cena administrativní. Naproti tomu je cena stanovená porovnávacím způsobem, podobně jako u prvního oceňovaného pozemku, dvojnásobná. Podle mého názoru i zde cena stanovená porovnávací metodou v tomto případě spíše vyjadřuje cenu stavebního pozemku. Je to dáno jednak snahou vlastníků získat za svůj pozemek co možná nejvyšší cenu a také ne příliš vysokou odborností realitních makléřů, kteří ve většině případů nerozlišují mezi pozemkem stavebním s pozemkem určeným k zastavění. Tomuto názoru odpovídá i výsledek srovnání použitých metod ocenění stavebního pozemku, kde cena stanovená porovnávacím způsobem téměř odpovídá ceně realizované. Proto bude při stanovení tržní ceny stavebního pozemku vhodnější, než cena stanovená administrativní metodou, která v tomto případě činí jen něco přes polovinu ceny skutečně realizované.

Rekapitulační graf rozdílu cen jednotlivých metod ocenění



Graf č. 12: Rekapitulační graf

6. SITUACE NA TRHU S POZEMKY

6.1 OBECNÉ VLIVY PŮSOBÍCÍ NA CENU POZEMKŮ

Jako velkým problémem pro stanovení obvyklé ceny (tržní ceny) nemovitosti je to, že podle občanského zákoníku „stavba není součástí pozemku“. Tento stav vstoupil v platnost nabytím platnosti zákona č. 141/1950 Sb. (občanský zákoník). Tento stav přetrvává i po změně politického zřízení dodnes.

Základní vlastností nemovitostí je nepřemístitelnost. Poptávka a nabídka má velmi individuální charakter. Trh jako takový je ovlivněn jak všeobecnými tržními zákonitostmi, tak také dalšími faktory.

Nejběžnější faktory, které ovlivňují výši ceny nemovitosti a to v tomto případě pozemku se týkají různých problematik, jako je např. stavebnictví, právo, ekologické, demografický vývoj, ekonomický vliv, technická připravenost pozemku atd.

Za faktory ovlivňující cenu pozemků považují:

- jedinečnost každého pozemku – dáno polohou, fyzikálními vlastnostmi, vlivy předchozího využití atd.
- okamžitá kupní síla obyvatelstva (vyšší/nížší kupní síla),
- demografický vývoj obyvatelstva,
- velikost a význam obce, ve které se daný pozemek nachází, také z hlediska cizineckého a turistického ruchu,
- územní plán obce - rozvoj, asanace či regulační plán,
- poloha nemovitosti v dané obci (parkovací možnosti, bezproblémové okolí – obyvatelstvo, obchodní a pracovní příležitosti),
- kvalita životního prostředí, hluk, prach a další imise z okolí,
- pracovní příležitosti v obci a v bližším okolí,
- infrastruktura v obci a v okolí pozemku,

- vybavenost inženýrskými sítěmi vodovodů, kanalizací (vč. čistících stanic), plynovodů, teplovodů, produktovodů, elektrického vedení, telekomunikací, kabelové televize včetně jejich kapacity a možnosti napojení na tyto sítě,
- stupeň využití pozemku,
- převládající funkční využití pozemků,
- velikost a tvar pozemku,
- nezastavěných pozemků možnost stavební připravenosti a samotné výstavby,
- geologické podmínky, mající vliv na zakládání staveb, svažitost terénu a orientace ke světovým stranám,
- ekologické zátěže na pozemku z minulosti, ochranná pásma a omezení,
- zastavitelnost pozemků (výše zástavby, procento zastavitelné plochy vůči ploše pozemku, počet podzemních podlaží, podzemních podlaží).

Jedním z nejvýznamnějších faktorů, který má vliv na cenu nemovitosti (pozemku) je demografický vývoj obyvatelstva. Tento vývoj jde společně s tzv. okamžitou kupní silou obyvatelstva. Např. v roce 2007 byla zvýšená kupní síla, mnoho lidí kupovalo nemovitosti, s tím také vzrostla poptávka po nemovitostech a kupující také získávaly vyšší ceny. V dnešní době (doba probíhající v krizi) je snižena kupní síla obyvatelstva, např. tím, že nejsou tak silné ročníky, které by museli kupovat nemovitosti. Lidé převážně svými peněžními prostředky uspokojují pouze a převážně své základní potřeby a poptávka po nemovitostech je nižší a kupující také prodávají své nemovitosti za nižší ceny.

6.2 POPIS SITUACE NA TRHU S POZEMKY V OKRESE ZNOJMO

6.2.1 Charakteristika okresu Znojmo

Počet obyvatel	113 307
Hustota obyvatel na 1 km ²	71
Počet obcí	144
Počet částí obcí	170
Počet obcí se statutem města	5
Počet obcí se statutem městyse	11

Počet katastrálních území

174

Počet obyvatel ve městech

48 164

V obcích tohoto okresu žije k 31. 12. 2008 celkem 113 307 obyvatel, což tvoří podíl přibližně 10 % všech obyvatel kraje (Jihomoravský kraj – k 31. 12. 2008 má přibližně 1 147 146 obyvatel). V tomto okrese žije přibližně 43 % obyvatel ve městech.

6.2.2 Struktura druhů pozemku v okrese Znojmo

Struktura druhů pozemků byla zjištěná ze statistických údajů ČSÚ český statistický úřad). Statistika byla stanovena ke dni 31. 12. 2008 a je platná i v současné době.

Kraj, okres	Celková výměra území (ha)	v tom									
		zemědělská					nezemědělská				
		celkem (ha)	v tom (%)				celkem (ha)	v tom (%)			
			orná půda	ovocné sady a zahrady	trvalé travní porosty	chmelnice a vinice		lesní pozemky	vodní plochy	zastavěné plochy a nádvoří	ostatní plochy
Znojmo	159 039	108 596	91,2	3,5	2,6	2,8	50 443	69,5	5,9	4,2	20,3

Tabulka č. 1: Území-struktura druhů pozemků k 31. 12. 2008 [18]

Z výše uvedené struktury je zřejmé, že převážná část půdního fondu v regionu Znojmo tvoří zemědělské pozemky.

6.2.3 Analýza cen pozemků

Touto lokalitou je vedena hlavní silniční a železniční dopravní spojnice mezi Brnem a Rakouskem, či mezi Rakouskem a Prahou. Nejvyšší ceny stavebních pozemků pro bydlení jsou převážně v samotném sídle a to Znojmu a to především v jeho středu (k.ú. Znojmo-město, k.ú. Znojmo-Hradiště). V posledních letech docházelo a dochází k výstavbě rodinných domů v obcích nejbližšího okolí města Znojma a to k.ú. Mašovice u Znojma, Oblekovice, Přímětice, Nový Šaldorf – Sedlešovice (**vzdálenost od Znojma cca do 3-4 km**). Přímě ve městě Znojme se ceny odlišují v závislosti na vzdálenosti od středu města a také na samotné

výměře jednotlivých pozemků. Hluboké Mašůvky leží od Znojma ve **vzdálenosti 8 km**, Dyjákovičky od Znojma ve **vzdálenosti cca 8-9 km**.

Ceny zde nabízených stavebních pozemků pro výstavbu určenou pro bydlení se pohybují nyní nejčastěji v rozpětí:

Znojmo (Znojmo-město, Hradiště) - sídlo	Rozpětí od 600 – 950,- Kč/m ²
Znojmo – okolí města – Oblekovice, Přímětice Nový Šaldorf – Sedlešovice (cca do 3-4 km)	Rozpětí od 580 – 750,- Kč/m ²
Hluboké Mašůvky (cca 8 km od Znojma)	Rozpětí od 370 – 460,- Kč/m ²
Dyjákovičky (cca 8-9 km od Znojma)	Rozpětí od 320 – 500,- Kč/m ²
V delší vzdálenosti – průměrné ceny	Rozpětí od 200 – 400,- Kč/m ²

Ceny zde nabízených stavebních pozemků určených pro komerční využití (výstavbu) se pohybují nyní nejčastěji v rozpětí:

Znojmo (Znojmo-město, Hradiště) - sídlo	Rozpětí od 290 – 800,- Kč/m ²
Znojmo – okolí města – Oblekovice, Přímětice Nový Šaldorf – Sedlešovice (cca do 3-4 km)	Rozpětí od 500 - 800,- Kč/m ²
Hluboké Mašůvky (cca 8 km od Znojma)	Není známo
Dyjákovičky (cca 8-9 km od Znojma)	Není známo
V delší vzdálenosti – průměrné ceny	Rozpětí od 200 – 400,- Kč/m ²

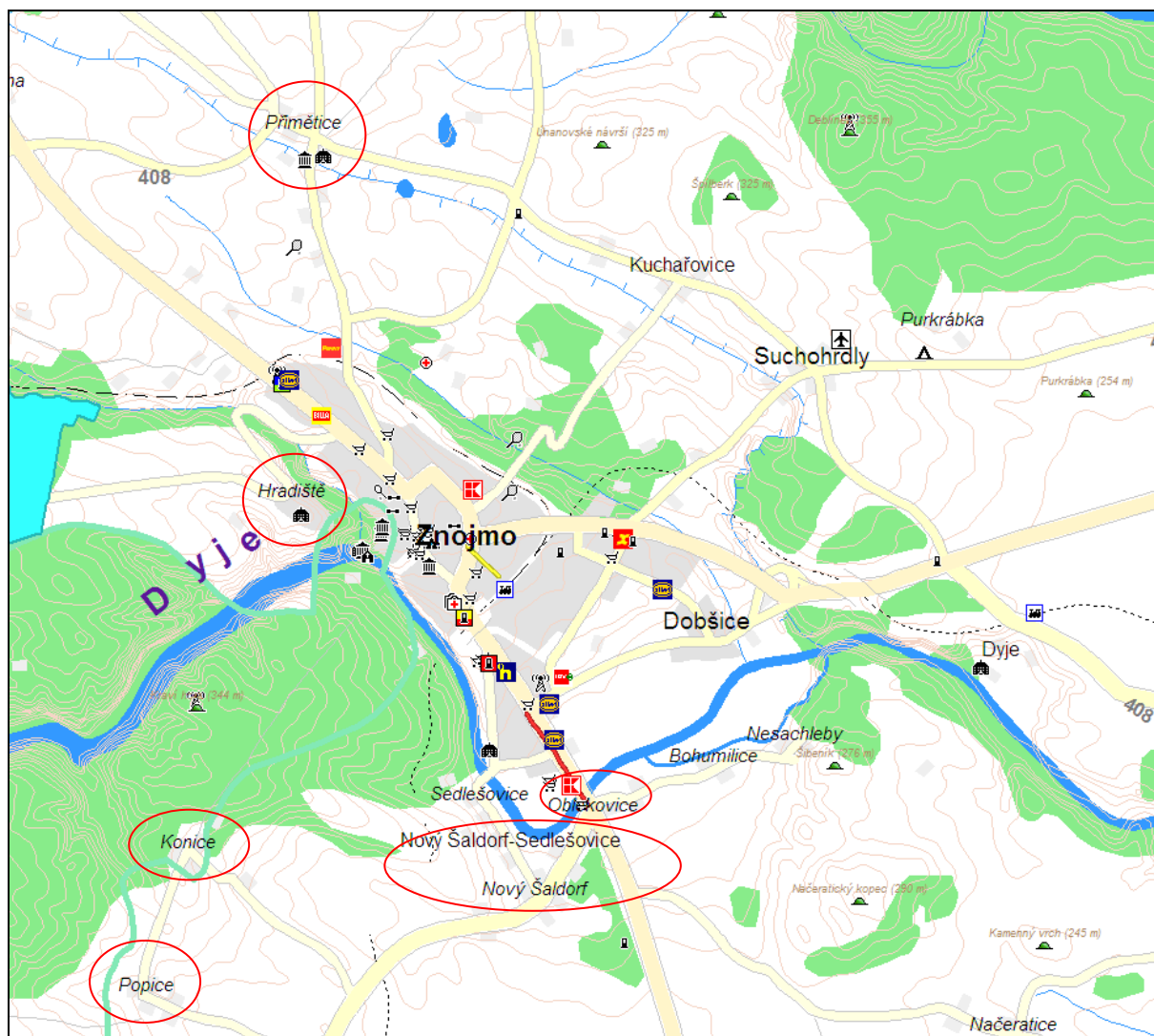
Ceny zde nabízených pozemků určených jako trvalý travní porost, zemědělská půda se pohybují nyní nejčastěji v rozpětí:

Znojmo (Znojmo-město, Hradiště) - sídlo	Rozpětí od 150 – 230,- Kč/m ²
Znojmo – okolí města – Popice, Konice (cca do 3-4 km)	Rozpětí od 18 - 55,- Kč/m ²
Hluboké Mašůvky (cca 8 km od Znojma)	Není známo
Dyjákovičky (cca 8-9 km od Znojma)	Není známo
V delší vzdálenosti – průměrné ceny	Rozpětí od 10 - 50,- Kč/m ²

Ceny zde nabízených pozemků určených jako zahrada se pohybují nyní nejčastěji v rozpětí:

Znojmo (Znojmo-město, Hradiště) - sídlo	Rozpětí od 250 - 320,- Kč/m ²
Znojmo – okolí města – Oblekovice, Přímětice Nový Šaldorf – Sedlešovice, Popice, Konice (cca do 3-4 km)	Cca 106,- Kč/m ²
Hluboké Mašůvky (cca 8 km od Znojma)	Není známo
Dyjákovičky (cca 8-9 km od Znojma)	Není známo
V delší vzdálenosti – průměrné ceny	Rozpětí od 60 - 120,- Kč/m ²

Uvedené ceny jsou stanoveny na základě nabídek z realitních serverů (www.sreality.cz, www.jihomoravskereality.cz apod.) a také na základě znalosti lokality Znojemska. [8]



Obr. č. 16: Obce v okolí města Znojma (použité v podkapitole 6.2.3) [9]

V příloze je uvedeno vyjádření 2 realitních kanceláří, které se zabývají realitní činností v regionu Znojmsko a města Znojma k problematice situace na trhu v uvedené lokalitě s nemovitostí typu pozemek.

7. ZÁVĚR

Pro nemovitosti typu pozemek je charakteristická řada vlastností a omezujících či změnových faktorů, které jsou výrazně odlišné od jiných produktů a zboží. Ten nejzákladnější je ten, že pozemek i jakákoliv nemovitost je nepřemístitelná, každý pozemek je různý a to nejen svým rozměrem, výměrou či polohou, ale také různým druhem a využitím. Každý pozemek má potenciál věčného charakteru (z časového hlediska), není omezena jeho životnost, jako třeba u každé stavby či výrobku nebo služby.

V kapitole 2. byly definovány základní pojmy (pozemek, parcela, stavební parcela atd. dle stavebního zákona či katastrálního atd.). Dále jsou v této uvedeny základní metody ocenění používané v České republice.

Dále je představen region Znojemsko včetně grafických ukázek památek, základní mapy oblasti, okresu apod.

Samotné ocenění konkrétních pozemků (celkem 3) v různých částech okresu a regionu Znojemsko je provedeno v kapitole 5. Nejdříve byly pozemky oceněny podle cenového předpisu (administrativní ocenění podle vyhlášky) pro určitý druh a využití pozemku, dále bylo provedeno ocenění cenovým porovnáním a následně byla uvedena cena realizovaná při prodeji pozemku. Uvedené rozpětí procentuelních rozdílů, vyplývající z provedeného ocenění a následného srovnání v kapitole 5., jsou uvedeny v následující tabulce.

Stanovená cena	Pozemek Dyjákovičky	Pozemek Znojmo-Hradiště	Pozemek Hluboké Mašůvky
Realizovaná cena	100%	100%	100%
Úřední cena	55% - 75%	80% - 119%	50% - 121%
Porovnávací cena	100% - 225%	95% - 242%	97% - 291%

Tabulka č. 2: Rekapitulační tabulka rozdílu cen jednotlivých metod ocenění

Po provedení ocenění pozemku uvedených v kapitolách 5.6, 5.7 a 5.8 v jednotlivých fázích, tj. jako orná půda, poté jako nezastavěný pozemek určený k zastavění a nakonec jako stavební pozemek lze konstatovat, že pro stanovení ceny zemědělského pozemku se ocenění administrativní metodou i metodou porovnávací téměř rovnají ceně realizované. Vhodnější se mi však jeví použití metody cenového porovnání (komparace), protože lépe odráží situaci s pozemky tohoto typu na realitním trhu a téměř se shoduje s realizovanou cenou.

Při ocenění nezastavěného pozemku určeného územním plánem k zastavění je nejbližší realizované ceně cena administrativní. Naproti tomu je cena stanovená porovnávacím způsobem dvojnásobná. Na základě provedených ocenění a následného srovnání se domnívám, že cena stanovená porovnávací metodou je výrazně ovlivněna neúměrně vysokou poptávanou cenou a cena vypočtená porovnávacím způsobem spíše vyjadřuje cenu stavebního pozemku. Je to dáno jednak snahou vlastníků získat za svůj pozemek co možná nejvyšší cenu a také ne příliš vysokou odborností realitních makléřů, kteří ve většině případů nerozlišují mezi pozemkem stavebním s pozemkem určeným k zastavění. V realitní praxi není vůbec zohledněna nutnost dalších investic do zasítování těchto pozemků. Z tohoto důvodu bych jako vhodnější ke stanovení tržní ceny viděl použití administrativní metody ocenění.

Z výsledku srovnání použitých metod ocenění stavebního pozemku vyplývá, že cena stanovená porovnávacím způsobem téměř odpovídá ceně realizované a odráží tak situaci se stavebními pozemky na realitním trhu. Proto bude při stanovení tržní ceny stavebního pozemku vhodnější použití ocenění porovnávacím způsobem, než stanovení ceny administrativní metodou.

Celkem spolehlivou vypovídací schopnost o cenách nezastavěných pozemků a stavebních pozemků mají údaje developerských společností. Ty však tyto informace z důvodu zachování obchodního tajemství nezveřejňují a je tedy obtížné tyto údaje získat.

Při použití metody cenové komparace je nejdůležitější provést důkladnou **analýzu trhu s nemovitostmi v daném čase a místě** a přihlédnout k vlivům ovlivňujícím cenu nabízených nemovitostí (pozemků).

Tržní cena je ovlivňována z největší části **poptávkou a nabídkou** po daném typu nemovitosti.

8. LITERATURA

- [1] Zákon č. 183/2006 Sb., stavební zákon (o územním plánování a stavebním řádu).
- [2] Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění zák. č. 89/1996 Sb, č. 8/2009 Sb..
- [3] Vyhláška č. 268/2009 Sb. - OTP na výstavbu (o technických požadavcích na výstavbu).
- [4] Zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů.
- [5] Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
- [6] BRADÁČ, A.: Teorie oceňování nemovitostí. VII. v. Brno: Vydavatelství CERM, 2008, 727 s., ISBN 978-7204-578-5.
- [7] BRNO – Cenová mapa stavebních pozemků, 2010 [cit. 2010-04-05]. Dostupný z WWW: <<http://www.brno.cz/>>.
- [8] SREALITY – Realitní server, 2010 [cit. 2010-04-05]. Dostupný z WWW: <<http://www.sreality.cz/>>.
- [9] SEZNAM – Mapový server, [online]. 2010 [cit. 2010-04-05]. Dostupný z WWW: <<http://www.seznam.cz/>>.
- [10] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).
- [11] Vyhláška Ministerstva financí České republiky č. 460/2009 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku (oceňovací vyhláška).
- [12] WIKIPEDIA - Encyklopedie, [online]. 2010 [cit. 2010-04-05]. Dostupný z WWW: <<http://cs.wikipedia.org/>>.
- [13] GOOGLE - Obrázky, [online]. 2010 [cit. 2010-04-05]. Dostupný z WWW: <<http://www.google.com/>>.
- [14] ZNOJEMSKÝ WEB – Městský web, [online]. 2010 [cit. 2010-04-05]. Dostupný z WWW: <www.znojmocity.cz/>.
- [15] MAPA MĚSTA ZNOJMA, [online]. 2010 [cit. 2010-04-05]. Dostupný z WWW: <www.znojmo.biz/>.
- [16] Znojmo-Hradiště – letecký pohled, [online]. 2010 [cit. 2010-04-05]. Dostupný z WWW: <www.znojmo-hradiste.wz.cz/>.
- [17] BRADÁČ, A., FIALA, J. a kolektiv: Rádce majitele nemovitostí: 2. aktualizované vydání. Praha: Vydavatelství LINDE, 2006, 1055 s., ISBN 80-7201-572-9.
- [18] ČSÚ – Český statistický úřad ČR, [online]. 2010 [cit. 2010-04-05]. Dostupný z WWW: <www.czso.cz/>.
- [19] ČSÚ – Český statistický úřad ČR – Charakteristika okresu Znojmo, [online]. 2010 [cit. 2010-04-05]. Dostupný z WWW: <www.czso.cz/>.
- [20] BRADÁČ, A. a kolektiv: Nemovitosti – Oceňování a právní vztahy. IV. Přepřacované a doplněné vydání. Praha: Vydavatelství LINDE, 2007, 740 s., ISBN 978-80-7201-679-2.
- [21] HLUBOKÉ MAŠŮVKY – webový portál obce, [online]. 2010 [cit. 2010-04-05]. Dostupný z WWW: <www.hlubokemasuvky.cz/>.

9. PŘÍLOHY

- [1] Výpis z Katastru nemovitosti: Parcela – 1054/6 – Dyjákovičky,
- [2] Výpis z Katastru nemovitosti: Parcela – 791/2 - Znojmo-Hradiště,
- [3] Výpis z Katastru nemovitosti: Parcela – 1626/2 – Hluboké Mašůvky,
- [4] Vyjádření realitní kanceláře - 1
- [5] Vyjádření realitní kanceláře - 2